Anlage 1 zur Drucksachen-Nr. VI/1105

STADT NEUBRANDENBURG

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Beteiligung der TöB und Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

I. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange 1.2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte **Der Landrat** Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg **Stadt Neubrandenburg** **Postfach 11 02 55** **17042 Neubrandenburg** Regionalstandort /Amt /SG Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung Auskunft erteilt Cindy Schulz Zimmer 3.32 / Vorwahl 0395 / Durchwahl 57087-2453 Zentrale 0395 57087 0 / Fax 0395 57087 65965 E-Mail cindy.schulz@lk-seenplatte.de Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom 13. Februar 2019 / Mein Zeichen 641/2019-502 / Datum 15. März 2019 **Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg** hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ beschlossen. Als ersten Verfahrensschritt führte die Stadt bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diente vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten. Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 22. Oktober 2018 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungs- und naturschutzrechtliche Belange hingewiesen. (1) Der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Schreiben vom 13. Februar 2019 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Dezember 2018) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:	**TÖB 1.2. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 15.03.19** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Zu 1: Siehe Anlage 1 - Frühzeitige Stellungnahme des Landkreises. **Die Hinweise wurden bereits im Entwurf beachtet.**

1.2.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
I. Allgemeines **1.** Für den Gewerbepark ´An der Landwehr´ im südlichen Stadtgebiet von Neubrandenburg hat die Stadt bereits eine Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen, welcher seit Juli 2006 rechtskräftig ist (Ursprungsplan). Auf Grund der rückläufigen Nachfrage an gewerblichen Grundstücken, hat sich die Stadt zur Änderung dieser Gebietsfestsetzung in ein urbanes Gebiet mit differenzierten Unterteilungen entschlossen, um gleichzeitig auch dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Das Mischgebiet zwischen ´Margeritenstraße´ und ´Irisweg´ wird entsprechend der bereits jetzigen Bestandsituation außerdem in ein urbanes Gebiet geändert. Mit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 08. Oktober 2018 liegt mir vor. Danach **entspricht** die o. g. Änderungsplanung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. **3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist in der Fassung der 5. Änderung neu bekanntgemacht worden und hat mit Ablauf des 24. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen und Berichtigungen, welche für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht relevant sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für den o. g. Geltungsbereich überwiegend gewerbliche, aber auch gemischte Bauflächen dargestellt. Danach würde die o. g. Änderungsplanung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, führt die Stadt Neubrandenburg daher gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Sie nutzt damit die Möglichkeit des **Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB**. Darauf hinweisen möchte ich, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden. **Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich vorsorglich hin.**	

1.2.3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
II. Anregungen und Hinweise **1.** Aus naturschutzrechtlicher- und –fachlicher Sicht ergeht zu o. g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme. ***Eingriffsregelung*** Der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt (Pkt. 9.3.4., Tabelle 1 ff.). Als fachliche Grundlage dafür wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3 angewendet. Der vorgelegten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird gefolgt. Der Tabelle 1-4 des Umweltberichtes wird zugestimmt. Den unter Pkt. 9.3.4.2. genannten Kompensationsmaßnahmen wird zugestimmt. Es bestehen aus der Sicht der Eingriffsregelung keine Bedenken. ***Gehölzschutz*** Den Ausführungen zum Gehölzschutz gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V wird zugestimmt.	**Zu II: Anregungen und Hinweise**
2. Die untere Wasserbehörde hat zu dem Punkt 9.3.1.3 Schutzgut Wasser folgende Anmerkungen und Hinweise: ***Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser:*** Es wird eine stärkere Belastung der Vorfluter durch die Erhöhung der Versiegelung und damit der Abflussspende im Planungsgebiet gesprochen. Die Vorflut für das Planungsgebiet sind die Fünfeichener Teiche, in welches das Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation einleitet werden soll. Die Stadt Neubrandenburg hat unter dem Aspekt, dass sich die Abflussspende erhöhen wird und in einem Mischgebiet bis zu 80% der Grundstücksflächen bebaut werden können, zu prüfen und zu begründen, ob Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in der 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich sind. In der Begründung ist darzulegen, ob und in welcher Form dort eine gemeinwohlverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist; ggf. ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen.	**Zu 2.: Der Hinweis wird beachtet.** Die Stadt hat mit folgendem Ergebnis geprüft, ob Festsetzungen zur Niederschlagsbeseitigung im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen: Nach Aussage der neu.sw neu-wab Abwasserentsorgung Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH John-Schehr-Straße 1, 17033 Neubrandenburg vom 12.04.19 berücksichtigt die bereits bestehende Einleitgenehmigung in die Vorflut Fünfeichener Teiche die Flächen im Plangebiet insgesamt als Gewerbegebiet mit einem Versiegelungsgrad von 80 %. Da die geplante Versiegelung des urbanen Gebietes ebenfalls 80 % beträgt, wird sich die Abflussrate, nicht erhöhen. Somit führt die mit der geplanten Bebauung und Erschließung verbundene Versiegelung zu keiner Erhöhung der Abflussrate und damit nicht zur stärkeren Belastung der Vorflut Fünfeichener Teiche. Im Plan werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung getroffen. Der Umweltbericht Punkt 9.3.1.3 Schutzgut Wasser wird folgendermaßen geändert: *Die mit der geplanten Bebauung und Erschließung verbundene erhöhte Versiegelung würde theoretisch auch zu einer Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorflut Fünfeichener Teiche führen. Nach Aussage der neu.sw neu-wab Abwasserentsorgung Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH John-Schehr-Straße 1, 17033 Neubrandenburg vom 12.04.19 berücksichtigt die bestehende Einleitgenehmigung in diese Vorflut die Flächen im Plangebiet insgesamt als Gewerbegebiet mit einem Versiegelungsgrad von 80 %. Da die geplante Versiegelung des urbanen Gebietes ebenfalls 80 % beträgt, wird sich die Abflussrate nicht erhöhen.*
3. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird auf **§ 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz** hingewiesen. Danach hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.	

2

1.2.4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
Der bei der Herstellung der Baugrube/des Kabelgrabens anfallende Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und nach Verlegung der Kabel/ Schließung der Baugrube getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen. Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren. (3)	**Zu 3: Die Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen werden im Zuge der Bauausführung beachtet.** Der Hinweis auf das Verhalten bei Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen ist im Plan als Hinweis Nr. 2 enthalten.
4. Seitens des Gesundheitsamtes ergeht folgende Stellungnahme zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplans. Das Plangebiet wird als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die Maßnahmen der ***Schalluntersuchung*** für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 durch den Umweltsachverständigen Dr. Torsten Lober, Ankershagen vom 12.01.2019 sind im Bebauungsplan festgesetzt und sind zu realisieren. Die Trinkwasserversorgungsleitungen sind entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verlegen. Vor Inbetriebnahme/ Einbindung der Trinkwasserversorgungsleitungen ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 Abs. 1 entspricht. Die Probenahme kann mit dem Gesundheitsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Tel.-Nr. 0395 57087 5395 abgestimmt werden. **5.** Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Bebauungsplan.	
III. Sonstiges <u>Planzeichenerklärung</u> ▪ Die **Rechtsgrundlage** der Grünflächen ist zu ergänzen. ▪ Die Erklärung für die Verwendung der Knödellinie ist dahingehend zu ergänzen, dass sie nicht nur das Maß der baulichen Nutzung abgrenzt, sondern auch die **Art** der baulichen Nutzung. (4) Im Auftrag Cindy Schulz SB Bauleitplanung	**Zu III. Sonstiges** **Die Hinweise werden beachtet.** **Zu 4:** Die Rechtsgrundlage der Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird in der Planzeichnung ergänzt. Die Verwendung der Knödellinie auch als Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung wird in der Planzeichenerklärung ergänzt.

Anlage 1.1 Frühzeitige Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
	TÖB 1.2 - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 22.10.18 **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt Cindy Schulz

Zimmer	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453
Zentrale		Fax
0395 57087 0		0395 57087 65965

E-Mail cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	19. September 2018	3635/2018-502	22. Oktober 2018

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg beschlossen.

Die Stadt Neubrandenburg führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch.
Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: September 2018) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Anlage 1.2 Frühzeitige Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
I. Allgemeines/ Grundsätzliches **1.** Für den Gewerbepark ´An der Landwehr´ im südlichen Stadtgebiet von Neubrandenburg hat die Stadt bereits eine Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen, welcher seit Juli 2006 rechtskräftig ist (Ursprungsplan). Einige Gewerbeflächen in diesem Plangebiet sind bis heute unbebaut. Da eine zukünftig rein gewerbliche Nutzung an diesem Standort auch nicht absehbar ist, hat sich die Stadt zur Änderung dieser Gebietsfestsetzung in urbane Gebiete entschlossen, um gleichzeitig auch dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Das Mischgebiet zwischen ´Margeritenstraße´ und ´Irisweg´ wird entsprechend der bereits jetzigen Bestandsituation außerdem in ein urbanes Gebiet geändert. Mit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 8,34 ha. **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 08. Oktober 2018 liegt mir vor. Danach **entspricht** die o. g. Änderungsplanung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. **3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist in der Fassung der 5. Änderung neu bekanntgemacht worden und hat mit Ablauf des 24. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen und Berichtigungen, welche für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht relevant sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für den o. g. Geltungsbereich überwiegend gewerbliche, aber auch gemischte Bauflächen dargestellt. Danach würde die o. g. Änderungsplanung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, führt die Stadt Neubrandenburg daher gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Sie nutzt damit die Möglichkeit des **Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB**. Darauf hinweisen möchte ich, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden. **Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich vorsorglich hin.**	**TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 22.10.18**

Anlage 1.3 Frühzeitige Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen. **4.1.** Im Hinblick auf die ***Art der baulichen Nutzung*** werden differenzierte Festsetzungen getroffen. **Widersprüche** zwischen Plan und Begründung sind dabei **auszuräumen**. So sollen laut textlicher Festsetzung 1.2 nur spezielle zu den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zugehörende Betriebe unzulässig sein. Laut Formulierung in der Begründung sollen danach jedoch alle kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sowie bestimmte Gewerbebetriebe unzulässig sein. Die Ausschlussarten baulicher Nutzungen sollten zur Rechtseindeutigkeit und –klarheit daher noch einmal geprüft werden. 1 **4.2.** Auch hinsichtlich des ***Maßes der baulichen Nutzung*** bestehen im Vorentwurf noch **Widersprüche** wie folgt, welche es **auszuräumen** gilt. Laut Planzeichnung werden bezüglich der Festsetzung zu Vollgeschossen Mindest- und Höchstmaße sowie auch nur Höchstmaße bestimmt. Zwingend zu errichtende Vollgeschosse, wie laut Begründung beschrieben, sind im vorliegenden Vorentwurf nicht zu entnehmen. Das Planzeichen hierzu ist aber erklärt. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum in einzelnen Baugebieten gar keine Vollgeschosse festgesetzt werden, was noch klären ist. Auf die Begründung städtebaulicher Festsetzungen mache ich in diesem Zusammenhang daher aufmerksam. 2 **4.3.** Erforderliche ***Stellplätze*** sollen auf den Grundstücken errichtet werden. Darüber hinaus erforderlicher ***Stellplatzbedarf für Besucher*** soll laut Aussagen in der Begründung im Plangebiet 43 zur Verfügung stehen. Wo dieses Plangebiet sein soll, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Laut der Liste der verbindlichen Bebauungspläne der Stadt Neubrandenburg im Internet gibt es einen solchen Bebauungsplan auch nicht, so dass diesbezüglich noch **Klärungsbedarf** besteht. 3 **II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten. Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB. **1.** Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme. ***Eingriffsregelung*** Der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt (Pkt. 9.3.4., Tabelle 1 ff.). Als fachliche Grundlage dafür wurden die „Hinweise zur Eingriffsrege-	**Zu 1: Der Hinweis zum Ausschluss der kerngebietstypischen Vergnügungsstätten wurde mit folgendem Ergebnis geprüft und wird berücksichtigt.** Innerhalb des Geltungsbereiches soll jegliche Art von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. **Die Begründung Punkt 6.2.1 wird folgendermaßen geändert:** *Die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten, auch die Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, wie Nachtlokale, Varietès, Spielhallen, Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, alle Betriebe mit überwiegenden Sexdarbietungen und die zu den Vergnügungsstätten gehörenden Betriebe mit Angeboten an Sexdarstellungen, wie Sexkino, Peepshows, Bar- und Filmclub, die zu den Gewerbebetrieben gehörenden Bordelle, bordellähnliche Betriebe u. ä. und Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Sie können auf anderen Standorten im Stadtgebiet errichtet werden.* **Die textliche Festsetzung Punkt 1.2 wird entsprechend geändert:** *Im gesamten urbanen Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 1 BauNVO unzulässig: Vergnügungsstätten, auch die Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Bordelle, bordellähnliche Betriebe u.ä. und Tankstellen.* **Zu 2 erster Absatz: Der Hinweis wird beachtet.** In den Baufeldern 38.5 und 40.3 sind aus städtebaulichen Gründen die zwingend vorgeschriebene Anzahl an Vollgeschossen einzuhalten und auch festgesetzt. Die Planzeichnung stimmt mit der Planzeichenerklärung überein. **Zu 2 zweiter Absatz: Der Hinweis wird beachtet.** Für die bereits bebauten Flächen des Plangebietes MU 1 und MU 6 und für das Baufeld 42.2, in dem Wohnungen ausgeschlossen sind, wird bezüglich der Höhe bauliche Anlagen der rechtskräftige Bebauungsplan nicht geändert und keine Anzahl der Vollgeschosse vorgegeben. Es wird lediglich die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen dem Bezugspunkt DHHN 2016 angepasst. **Die Begründung Punkt 6.2.2 wird folgendermaßen ergänzt:** Eine zusätzliche Bestimmung zur Anzahl der Vollgeschosse bedeutet eine Einschränkung der bestehenden Festsetzungen auf die für diese Baufelder verzichtet wird. Die Gewerbe- und Wohngebäude haben Bestand und nach wie vor Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten. In den gewerblich genutzten Baufeldern bzw. im Entwicklungsgebiet Baufeld 42.2 wird um Gewerbebauten mit hohen Geschosshöhen zu ermöglichen, ebenfalls auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet. **Zu 3: Der Hinweis wird beachtet** und die Begründung Punkt 6.4.1 folgendermaßen klarer formuliert: *Für Besucher stehen innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ 43 öffentliche Parkplätze in Parallelaufstellung entlang der bestehenden Straßen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zur Verfügung.*

Anlage 1.4 Frühzeitige Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte		Abwägungsvorschlag
lung“ (HzE) in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3 angewendet. Der vorgelegten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird gefolgt. Der Tabelle 1-4 des Umweltberichtes wird zugestimmt. Den unter Pkt. 9.3.4.2. genannten Kompensationsmaßnahmen wird zugestimmt. Es bestehen aus der Sicht der Eingriffsregelung keine Bedenken.		**Zu II Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**
Gehölzschutz Nach Auswertung der eingereichten Unterlagen und des Luftbildes ist festzustellen, dass sich im Plangebiet zahlreiche gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume befinden. Den Ausführungen in der Begründung zum Vorentwurf zu gesetzlich geschützten Bäumen im Plangebiet kann in der vorliegenden Form **nicht zur Gänze gefolgt** werden.		**ZU II Gehölzschutz Die Hinweise werden beachtet.**
Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer **Naturschutzgenehmigung**. Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist, oder es der Förderung anderer gesetzlich geschützter Bäume dient.	4	**Zu 4: Der Hinweis wird beachtet**. Die Begründung Punkt 9.3 wird folgendermaßen ergänzt: Für die Rodung der gesetzlich geschützten Bäume ist zur gegebenen Zeit, wenn das Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, durch den jeweiligen Bauherrn, ein Antrag auf Naturschutzgenehmigung gem. § 40 BNatSchG von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V zu stellen.
Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich. Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden.		
Der Ersatz für gefällte gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Gemäß Punkt 3.1.8. des Erlasses sind die Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu erbringen.	5	**Zu 5**: **Der Hinweis wird beachtet.** Begründung Punkt 9.3.4.2 und der Plan wird wie folgt geändert: Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Den Pflanzlisten in Anlage 5 des Textteils wird zugestimmt.		
Der Standort für künftige Ersatzpflanzungen ist zu konkretisieren, da sich in den vorgelegten Unterlagen widersprüchliche Angaben finden. So wird teilweise das Flurstück 214/788 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7), teilweise ein Flurstück 244/788 genannt.	6	**Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.** Für die Ersatzpflanzungen wird das städtische Flurstück 214/788 der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg vorgesehen. Die Begründung Punkt 9.3.4.2 und die Hinweise Nummer 6 und 7 im Plan werden korrigiert.
Gesetzliche Grundlagen: – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), – Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530) jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.		
Artenschutz Die im Rahmen der Bebauungsplanung vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung ist ausreichend für die Beurteilung, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.		

Anlage 1.5 Frühzeitige Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte		Abwägungsvorschlag
Im Zuge dieser Prüfung wurde festgestellt, dass in zwei Fällen artenschutzrechtliche Belange berührt werden könnten: 1. Bei der Beseitigung von Bäumen und Gehölzen in der Zeit vom 16.März bis 31 August (Brutzeit Vogelarten) 2. Bei der Fällung von Höhlenbäumen innerhalb des B-Plangebietes (Pot. Lebensstätten für Kleinvögel und Fledermäuse). Der unter Ziffer 1 genannte Sachverhalt kann vermieden werden, wenn die **Baufeldfreimachung** (hier Rodung der betreffenden Bäume und Sträucher) ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 15. März erfolgt. Für die unter Ziffer 2 aufgeführte Beseitigung von Höhlenbäumen (hier auf dem Flurstück 214/560) mit potentiellen Lebensstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten kann eine Inaussichtstellung einer **Ausnahmegenehmigung** von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Beachtung der textlichen Festlegungen (hier: Hinweise Ziffer 5) gewährt werden. Diese Inaussichtstellung wird gewährt für die Beseitigung von Lebensstätten baumbewohnender Vogel- und Fledermausarten, die durch die Fällung betreffender Höhlenbäume zerstört werden (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG). Begründung: Bei der Umsetzung der Planungsziele für die Bebauungsplanänderung Nr. 16.1 sind die Beseitigung von potentiellen Lebensstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten nicht zu vermeiden. Daher ist bei der Realisierung dieser Vorhaben davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden und eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig wird. Bei Beachtung der genannten Auflagen kann eine derartige Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in Aussicht gestellt werden, da bei strikter Einhaltung der im Bebauungsplan verankerten Vermeidungsmaßnahmen nicht damit zu rechnen ist, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen lokalen Populationen verschlechtern wird. Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vom Vorhabenträger **vor Beginn der Arbeiten** bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Vorher ist durch einen Gutachter zu prüfen, ob in den vorhandenen Höhlungen der Bäume konkrete Lebensstätten der o.g. Tierarten vorhanden sind. Auch bei Nichtnachweis derartiger Tierarten ist das Ergebnis der Prüfung der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.	7	**ZU II Artenschutz Die Hinweise werden zur gegebenen Zeit beachtet.** **Zu 7**: **Der Hinweis wird beachtet.** Zur Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung wird der Text in der **Begründung Punkt 9.3 folgendermaßen ergänzt**: *Bei der Umsetzung der Planungsziele für die Bebauungsplanänderung sind die Beseitigung von potentiellen Lebensstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten nicht zu vermeiden. Daher ist bei der Realisierung dieser Vorhaben davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden und eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig wird. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte stellt in ihrer Stellungnahme vom 22.10.18 eine derartige Ausnahmegenehmigung in Aussicht, da bei der strikten Einhaltung der im Bebauungsplan verankerten Vermeidungsmaßnahmen nicht damit zu rechnen ist, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen lokalen Population verschlechtern wird.*
2. Aus wasserrechtlicher Sicht werden zu den Aussagen in der Begründung unter Punkt 9.3.1.3 ´Schutzgut Wasser´ folgende Anmerkungen und Hinweise gegeben. ***Grundwasser:*** Die Informationen zum Grundwasser im Plangebiet sind in der Begründung des Ursprungsplans von Januar 2006 unter 7.0 „Situation im Plangebiet“ besser dargestellt worden. Die Ausführungen in der 3. Änderung des Bebauungsplans sollten dahingehend überarbeitet werden.	8	**Zu II.2 Gewässerschutz** **Zu 8:** *Grundwasser* **Der Hinweis wird beachtet.** Die Ausführungen zum Grundwasser werden im Punkt 5.2 Bestand und Nutzung folgendermaßen ergänzt: *In der Karte der Grundwassergefährdung M 1: 50.000 ist das Grundwasser des oberen Grundwasserleiters im Plangebiet als nur relativ geschützt ausgewiesen; bedingt durch den wechselhaften Aufbau der Versickerungszone. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. Die Grundwasseroberfläche bzw. Druckfläche wird zwischen ca. 30 m NN im Nordosten und 40 m NN im Süden erwartet.*
Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser: Es wird eine stärkere Belastung der Vorfluter durch die Erhöhung der Versiegelung und damit der Abflussspende im Planungsgebiet gesprochen. Die Vorflut für das Planungsgebiet sind die Fünfeichener Teiche, in welches das Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation einleitet werden soll. Die Stadt Neubrandenburg hat unter dem Aspekt, dass sich die Abflussspende erhöhen wird und in einem Mischgebiet bis zu 80% der Grundstücksflächen bebaut werden können, zu prüfen und zu begründen, ob Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in der 3. Ände-	9	**Zu 9:** *Oberflächen/ Niederschlagswasser:* **Der Hinweis wird beachtet.** Das Plangebiet ist niederschlagswasserseitig erschlossen. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades von 0,6 auf 0,8 in Teilen des Gebietes im Zusammenhang mit der

Anlage 1.6 Frühzeitige Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte		Abwägungsvorschlag
rung des Bebauungsplan erforderlich sind. In der Begründung ist darzulegen, ob und in welcher Form dort eine gemeinwohlverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist; ggf. ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen.		Vergrößerung der privaten Grünfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, erhöht sich die versiegelte Fläche nur um 988 m². Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Regenwassernetze ausreichend bemessen sind.
3. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass nach **§ 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz** jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen. Der bei der Herstellung einer Baugrube/ eines Kabelgrabens anfallende Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und nach Verlegung der Kabel/ Schließung der Baugrube getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen. Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.	10	**Zu 10: Die Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen werden im Zuge der Bauausführung beachtet.** Der Hinweis auf das Verhalten bei Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen ist im Plan als Hinweis Nr.2 enthalten, wird aber entsprechend dem nebenstehenden Wortlaut geändert.
III. Sonstige Hinweise Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:		**Zu III. Sonstige Hinweise Die Hinweise werden beachtet.**
1. Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen: ▪ Grundsätzlich sind alle Planzeichen, die verwendet werden, auch zu erklären. Auf die Zusätze (LS1 - LS4) bei den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mache ich hierzu aufmerksam.	11	**Zu 11: Der Hinweis wird beachtet.** Die Zusätze LS1 – LS4 bei der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Bezeichnung und Nummerierung der Teilflächen. **Diese werden in der Planzeichnung ergänzt.**
▪ Die bei der textlichen Festsetzung 1.2. angeführte Rechtsgrundlage ist noch einmal zu prüfen, da sich § 6 BauNVO auf Mischgebiete bezieht. Offensichtlich ist hier aber § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO gemeint.	12	**Zu 12: Der Hinweis wird beachtet.** Die textliche Festsetzung 1.2 wird um den Bezug § 6a BauNVO korrigiert.
▪ Die „Abknödelung" des Baufeldes BF 38.8 erklärt sich nicht, ebenso wie die doppelte Nutzungsschablone für das Baufeld BF 38.7.	13	**Zu 13: Der Hinweis wird beachtet.** Die obere Nutzungsschablone gehört zu dem Baufeld 38.8. Dies wird im Plan korrigiert. Damit erklärt sich auch die Notwendigkeit der Nutzungsabgrenzung.

Anlage 1.7 Frühzeitige Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
▪ Die Nutzungsschablone im südwestlichen MU1 ist redaktionell zu prüfen bzw. zu ergänzen. 14 Da es sich bei den vorliegenden Unterlagen um einen Vorentwurf handelt, gehe ich davon aus, dass die Stadt diese grundsätzlichen Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigen wird. Deshalb gehe ich hier im Einzelnen nicht weiter darauf ein. **2.** Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den **nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen**, bereits vorliegenden ***umweltbezogenen Stellungnahmen*** für die Dauer eines Monats öffentlich **auszulegen**. Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden. Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche ***Arten umweltbezogener Informationen*** ausgelegt werden. Dies erfordert eine **schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.** Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will. Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung. Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung **noch keine** wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist **dazu ebenfalls** eine entsprechende Aussage zu treffen. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte **Unterlassen** dieser Angaben bleibt jedoch ein **beachtlicher Fehler** gemäß § 214 BauGB, was zur **Unwirksamkeit** des Bauleitplans führt. ***Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!*** **3.** Auf das ***aktuelle Baugesetzbuch (BauGB)*** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) weise ich außerdem vorsorglich hin. Auf **§ 4a Abs. 4 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam. Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **zusätzlich ins Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.	**Zu 14**: **Der Hinweis wird beachtet.** Die Nutzungsschablone wurde um das „ü“ (über) ergänzt.

Anlage 1.8 Frühzeitige Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
Seite 8 des Schreibens vom 22. Oktober 2018 Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach **Anlage 1 zum BauGB** qualifiziert bzw. erweitert worden. Im Auftrag Cindy Schulz SB Bauleitplanung	

2.5 Stadtverwaltung Neubrandenburg Untere Verkehrsbehörde	Abwägungsvorschlag
Dieke, Michael **Von:** Hettfleisch, Robert **Gesendet:** Donnerstag, 14. Februar 2019 15:18 **An:** Dieke, Michael **Betreff:** 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark) Sehr geehrter Herr Dieke, aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 „An der Landwehr (Gewerbepark) keine Bedenken oder sonstigen Hinweise. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Robert Hettfleisch Sachbearbeiter Verkehrsaufsicht Hausanschrift: Stadt Neubrandenburg Der Oberbürgermeister Fachbereich Sicherheit und Ordnung Abteilung Ordnung, Verkehr und Gewerbe Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg Postanschrift: Stadt Neubrandenburg Der Oberbürgermeister Fachbereich Sicherheit und Ordnung Abteilung Ordnung, Verkehr und Gewerbe Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg Telefon: 0395 555-1914 Fax: 0395 555-291914 E-Mail: robert.hettfleisch@neubrandenburg.de Homepage: www.neubrandenburg.de	**TÖB 2.5 Stadtverwaltung Neubrandenburg Untere Verkehrsbehörde vom 14.02.19** **Stellungnahme ohne Hinweise**

4.5.1 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg Stadt Neubrandenburg FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung Abt. Stadtplanung Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg Vorsitzende Dr. Diana Kuhk John-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 3500-0 Fax 0395 3500-118 www.neu-sw.de info@neu-sw.de Sparkasse Neubrandenburg-Demmin IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17 BIC NOLADE21NBS Amtsgericht Neubrandenburg HRB-1194 USt-IdNr. DE137270540 Ihr Zeichen / Ihre Nachricht: 13.02.2019 / Durchwahl: 0395 3500-167 / Ansprechpartner: Jens Urbanek, Technische Investitionen / Datum: 13. März 2019 **Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung B-Plan 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)"** **Unser Auftrag Nr.: 0352/19** Sehr geehrter Herr Dieke, die uns mit Schreiben vom 13.02.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH und der neu-medianet GmbH. Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich des o. g. Entwurfs, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise. Die Stellungnahme zum Auftrag 1963/18 vom 17.10.2018 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die allgemeinen Hinweise der Stellungnahme sind zu beachten. Ausdrücklich verweisen wir auf die einzuhaltenden Mindestabstände im Bereich der Ausgleichsflächen zur Anpflanzung von Bäumen. Eine Bewirtschaftung und der Betrieb der Bestandsanlagen sind jederzeit zu gewährleisten. (1) Durch den Erschließungsträger wurde neu.sw/neu-wab bereits, unter Vorlage weiterer Detailangaben, in die weiterführenden Planungen einbezogen. Grundlegende Sachverhalte wurden in einem gemeinsamen Abstimmungstermin besprochen. **Stromversorgung/Straßenbeleuchtung** Dem B-Planentwurf wird zugestimmt. Die Baulinie und die Baugrenze des Flurstücks 214/650 sind im südlichen Teil, analog zu den anderen Flurstücken, auf einen Streifen von 3 m zu vergrößern. In diesem Bereich verläuft eine Mittelspannungstrasse, die durch die derzeitig festgelegten Baugrenzen/Baulinie überbaut wird. Wir bitten um Eintragung der Kennzeichnung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von neu.sw. Die Leitungsrechte sind zwischen dem Eigentümer und neu.sw zu vereinbaren. (2)	**TÖB 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 13.03.19** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** **Zu 1.: Die Hinweise der Stellungnahme vom 17.10.18 sind bereits im Entwurf beachtet- siehe Anlage 2.** Der Bereich der Ausgleichsflächen zur Anpflanzung von Bäumen liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes auf dem städtischen Flurstück 214/788 der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen werden bei der Realisierung der Pflanzungen berücksichtigt. In der Begründung Punkt 9.3.4.2 ist hierzu bereits im Entwurf Folgendes ausgeführt: *In dem für die Ersatzpflanzung vorgesehenen Grundstück 214/788 der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg befinden sich Schmutzwasserkanäle DN 200 STZ/PVC/AZ samt Schächten, die bei der geplanten Gehölzbepflanzung berücksichtigt werden müssen.* *Entlang der Kanaltrassen ist ein Schutzstreifen von 5 m bis zum Traufbereich der Bäume freizuhalten. Bei der Durchführung der Bepflanzungsarbeiten sind die Schmutzwasserschächte anfahrbar und sichtbar zu belassen. Während der Arbeiten sind die Abwasserschächte mit Folie abzudecken.* **Zu 2.: Stromversorgung/Straßenbeleuchtung - Der Hinweis wird beachtet.** Die Baulinie und die Baugrenze des Flurstückes 214/650 wird zur Berücksichtigung des Mittelspannungskabels nach Norden verschoben, so dass der Abstand zwischen der Baugrenze/Baulinie zur Margeritenstraße neu 4,50 m beträgt. Diese Leitung hat Bestand und wird durch das geänderte Baufeld berücksichtigt. Ein gesondertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nicht festgesetzt. Bei eventuellen Erneuerungen dieser Leitung kann sie innerhalb des Straßenraumes verlegt werden.

4.5.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH		Abwägungsvorschlag
Weitere Ergänzungen zur Stellungnahme vom 17.10.2018 sind nicht erforderlich. **Gasversorgung** Im gekennzeichneten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. **Wasserversorgung** Die Stellungnahme zum Auftrag 1963/18 vom 17.10.2018 behält weiterhin ihre Gültigkeit. **Abwasserentsorgung** Die Hinweise aus der Stellungnahme 1963/18 bezüglich der Bepflanzungen in der Ausgleichsfläche bleiben bestehen. Das für die künftigen Bebauungen vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalnetz ist ausreichend dimensioniert. Die erfolgten Untersuchungen ergaben, dass im Zuge der erfolgten Gesamterschließung des Gebietes ausreichend Kapazitäten geschaffen wurden. Die Baugrenzen sind im Hinblick auf die bereits vorverlegten Medienkanäle festzulegen. Mit dem Erschließungsträger wurden die ersten Abstimmungsgespräche, auch zu diesem Sachverhalt geführt.	3	**Zu 3: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung** Sachverhalte und Abwägung siehe Anlage 2- **Die Hinweise wurden bereits im Entwurf beachtet.**
Fernwärmeverteilung Die Stellungnahme 1963/18 bleibt weiterhin bestehen. Eine erste Abstimmung mit dem Erschließungsträger ist erfolgt. Die Wärmeversorgung der geplanten Bebauung kann bezüglich der erforderlichen Anschlussleistungen über die vorverlegten Systeme und das Hauptnetz erfolgen. In Teilbereichen sind Netzerweiterungen zur Erschließung notwendig.	4	**Fernwärmeverteilung** **Zu 4:** Sachverhalte und Abwägung der Stellungnahme 1963/18 siehe Anlage 2. **Die Hinweise wurden bereits im Entwurf beachtet.**
In der Fläche der Kompensationsmaßnahmen ist der Bestand (KMR 150/150) zu beachten. Anpflanzungen auf oder in der Nähe der Trasse sind nicht zulässig. Wir bitten um Eintragung der Flächenkennzeichnung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von neu.sw, um den Schutz des Bestandes zu gewährleisten.	5	**Zu 5.: Der Hinweis wird berücksichtigt.** Der Bestand an Leitungen wird bei der Realisierung der Anpflanzungen beachtet. Die Fläche für Kompensationsmaßnahmen liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Festsetzungen sind außerhalb dieses Geltungsbereiches nicht zulässig. Die genaue Festlegung der Standorte für die Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 214/788 der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Fernwärmetrasse. Vor Beginn der Pflanzmaßnahme werden dazu durch den ausführenden Betrieb Leitungsauskünfte eingeholt.
neu-medianet GmbH Seitens der neu-medianet bestehen keine Änderungen zur Stellungnahme zum Vorentwurf. **Allgemeine Hinweise** Diesem Schreiben werden keine Bestandsunterlagen beigefügt. Die Übergabe erfolgte mit der Stellungnahme zum Auftrag 1963/18 vom 17.10.2018. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.		

4.5.3 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
Seite 3 zum Schreiben von neu.sw vom 13. März 2019 an Stadt Neubrandenburg Betreff Entwurf der 3. Änderung B-Plan 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" Unser Auftrag Nr.: 0352/19 Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen. Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns. Freundliche Grüße Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH i. A. Henrik Arent i. A. Jens Urbanek	

Anlage 2.1 Frühzeitige Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
neu.sw Mein Stadtwerk® Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Geschäftsführung Vorsitzender Ingo Meyer Dr. Jörg Fiedler Aufsichtsrat Vorsitzende Dr. Diana Kuhk John-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 3500-0 Fax 0395 3500-118 www.neu-sw.de info@neu-sw.de Sparkasse Neubrandenburg-Demmin IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17 BIC NOLADE21NB5 Amtsgericht Neubrandenburg HRB-1194 USt-IdNr. DE137270540 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg Stadt Neubrandenburg FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung Abt. Stadtplanung Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg Ihr Zeichen / Ihre Nachricht / Durchwahl 0395 3500-167 / Ansprechpartner Jens Urbanek, Technische Investitionen / Datum 17. Oktober 2018 **Stellungnahme zum Vorentwurf der 3. Änderung B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)"** **Unser Auftrag Nr.: 1963/18** Sehr geehrter Herr Dieke, die uns mit Schreiben vom 19.09.2018 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH und der neu-medianet GmbH. Grundsätzlich bestehen unsererseits keine eigenen Planungen bezüglich der o. g. 3. Änderung des B-Planes 16.1, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise. Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, neu-wab und neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich. (1) Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/neu-wab/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/neu-wab/neu-medianet zu sichern.	**TÖB 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke vom 17.10.18** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** **Zu 1: Der Hinweis wird im Zuge der konkreten Vorbereitung der Bauvorhaben berücksichtigt.**

Anlage 2.2 Frühzeitige Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH		Abwägungsvorschlag
Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.		
Für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche) ist sicherzustellen, dass dies öffentliche Verkehrsflächen sind und bleiben. Andernfalls sind die dinglichen Leitungsrechte für die Medien von neu.sw und deren Rechtsträgerschaften zu vereinbaren! In der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung ist dies nicht eindeutig erkennbar.	2	**Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.** Es handelt sich bei den Straßenverkehrsflächen, wie auch bei den Mischflächen um öffentliche Verkehrsflächen. Dies wird im Plan und in der Begründung ergänzt.
Stromversorgung/Straßenbeleuchtung		
Dem Vorentwurf der 3. Änderung des B-Planes 16.1 wird nur zugestimmt, sofern die dinglichen Leitungsrechte auf dem Flurstück 214/787 (Fläche L6) zugunsten neu.sw vereinbart werden. Die vorhandene Trasse ist zur Sicherung der Versorgung von Endkunden zwingend erforderlich. Eine Überbauung ist auszuschließen.	3	**Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.** Die Fläche mit Leitungsrecht (Fläche L6) auf dem Flurstück 214/787 liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes und wird somit nicht geändert. Die Stadt sichert im Zusammenhang mit der Ausgleichpflanzung die dinglichen Leitungsrechte für die Schmutzwasserleitungen auf dem Flurstück 214/787 der Flur 7.
Zur Sicherung der künftigen Stromversorgung von Neubebauungen im B-Plangebiet wird eine Erweiterung des NS-Verteilungsnetzes notwendig.		
Gasversorgung		
Im B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Gasversorgung von neu.sw.		
Wasserversorgung		
Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.		
Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen PE d 63 bis 125, DN 150 AZ sowie Hausanschlussleitungen. Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden. Die Versorgungsleitungen befinden sich in öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen.		
Neue Hausanschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer bei neu.sw zu beantragen und zu finanzieren. neu.sw entscheidet je nach Anschlusslänge über die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze, der ebenfalls durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren ist.		
Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann derzeit eine Menge von 96 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten.		
Abwasserentsorgung		
Gegen die vorliegende 3. Änderung des B-Planes Nr. 16.1 bestehen seitens der neu-wab GmbH Einwände.		

Anlage 2.3 Frühzeitige Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
In dem für Ersatzpflanzung vorgesehenen Grundstück 214/788 befinden sich Schmutzwasserkanäle DN 200 STZ/PVC/AZ samt Schächten. Eine Gehölzbepflanzung entlang der Kanaltrasse ist nur unter Einhaltung der im Hinweisblatt DWA H162 stehenden Punkte zulässig. Sofern die Bepflanzung unvermeidbar ist, ist ein Schutzstreifen von 5 m (bis zum erwartenden Traufbereich) für die Kanalpflege und Reparaturarbeiten (ggf. auch in offener Bauweise) zu belassen. Bei der Durchführung der Bepflanzungsarbeiten sind die Schmutzwasserschächte anfahrbar und sichtbar zu belassen. Während der Arbeiten sind die Abwasserschächte mit Folie abzudecken, um den Sedimenteintrag in den Kanal zu vermeiden. Die Schachtabdeckungen sind an die ggf. geänderten Geländeoberflächen anzugleichen. Die Ergebnisse der Neuvermessung sind der neu-wab mitzuteilen. (4) Das Gebiet ist schmutz- sowie niederschlagswasserseitig erschlossen, jedoch ist eine Überprüfung der Netzkapazität erforderlich. Gegebenenfalls ist eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserableitung erforderlich, welche im Zuge der Detailplanung durchgeführt werden kann. Für die Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind die Entwässerungsanträge an die Stadt Neubrandenburg zu stellen. (5) Auf dem Flurstück 214/560 (Fläche L5) sind die Leitungsrechte zugunsten der neu-wab zu vereinbaren. (6) Die bestehenden Anlagen sind im Bestand zu schützen. Die Lage ist aus den Bestandsunterlagen zu entnehmen. **Fernwärmeverteilung** Seitens der Fernwärmeversorgung bestehen keine Einwände zum Vorentwurf. Das B-Plangebiet ist fernwärmetechnisch im Bereich des Irisweges und Teilen der Margeriten- und Begonienstraße erschlossen. Die Leitungssysteme sind zum Teil auf die Grundstücke vorverlegt. Es wird empfohlen, die Anordnung der Wohngebäude mit dem benötigten Wärmeleistungsbedarf entsprechend der Kapazität der vorverlegten Rohrleitungssysteme im Vorfeld mit neu.sw abzustimmen. Im Zuge weiterer Planungen ist zu prüfen, inwieweit die vorverlegten Leitungsabschnitte genutzt werden können. In Teilbereichen der Margeriten- und Begonienstraße sind im B-Plangebiet Netzerweiterungen nicht ausgeschlossen, um die dargestellten Baufelder zu erschließen. Weiterhin befindet sich stillgelegter Altbestand im B-Plangebiet. Im Bereich der Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 214/788 verläuft eine Hauptversorgungstrasse KMR 150/150. Bei der Auswahl der Laubbaumstandorte sind die Abstände zur Fernwärmetrasse zwingend einzuhalten, so dass sich die Trasse außerhalb der entstehenden Traufbereiche befindet. Die auf Seite 2 dieser Stellungnahme genannten Punkte sind einzuhalten. (7) **neu-medianet GmbH** Im B-Plangebiet befinden sich Kabel und Hausanschlüsse der neu-medianet GmbH. Diese müssen gegebenenfalls fachgerecht zurückgebaut oder umverlegt werden. Für Planungen im Zusammenhang mit Rückbauten und Neubauten bzw. neu zu errichtenden Anschlüssen und damit neu zu verlegenden Kabeln, Rohren und Schächten bitten wir die neu-medianet rechtzeitig in die Detailplanungen einzubeziehen.	**Zu 4 : Abwasserentsorgung** **Der Hinweis wird beachtet.** Die genaue Festlegung der Standorte für die Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebiets auf dem städtischen Flurstück 214/788 der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Schmutzwasserkanäle. Diese sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan in einer Fläche mit Leitungsrecht L4 gesichert. Die Begründung Punkt 9.3.4.2 wird folgendermaßen ergänzt: *In dem für die Ersatzpflanzung vorgesehenen Grundstück 214/788 der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg befinden sich Schmutzwasserkanäle DN 200 STZ/PVC/AZ samt Schächten, die bei der geplanten Gehölzbepflanzung berücksichtigt werden müssen.* *Entlang der Kanaltrassen ist ein Schutzstreifen von 5 m bis zum Traufbereich der Bäume freizuhalten. Bei der Durchführung der Bepflanzungsarbeiten sind die Schmutzwasserschächte anfahrbar und sichtbar zu belassen. Während der Arbeiten sind die Abwasserschächte mit Folie abzudecken.* Änderungen der Geländeoberfläche sind nicht vorgesehen. **Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.** Die Überprüfung der Netzkapazitäten der Regen- und Schmutzwasserleitungen wird im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft. **Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.** Die Leitungsrechte L5 auf dem Flurstück 214/560 bleiben bestehen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 und die Begründung Punkt 6.7 werden folgendermaßen geändert: *L 5 Leitungsrecht zugunsten Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH-neu-wab (RW).* **Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.** Die genaue Festlegung der Standorte für die Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 214/788 der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Fernwärmetrasse. Vor Beginn der Pflanzmaßnahme sind durch den ausführenden Betrieb Leitungsauskünfte einzuholen.

Anlage 2.4. Frühzeitige Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
Allgemeine Hinweise Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen. Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte dxf-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden pdf-Datei mit dem der dxf-Datei. Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns. Freundliche Grüße Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH i. A. Anke Schmidt i. A. Jens Urbanek **Anlagen** digitale Bestandsunterlagen als pdf-Daten	

13.2 IHK Neubrandenburg	Abwägungsvorschlag

IHK Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Wahl zur Vollversammlung
4. März – 4. April 2019
Ihre Stimme schafft Zukunft!

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht
und Kultur
Abteilung Stadtplanung
Frau Marion Strasen
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

Ihr Ansprechpartner
Marten Belling

E-Mail
marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-213

Fax
0395 5597-513

15. März 2019

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ der Stadt Neubrandenburg
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 13. Februar 2019, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf der o. g. Bebauungsplanänderung bitten.

Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgende Anmerkungen zum vorliegenden Planungsstand:

1.) Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt weiterhin mit der vorliegenden Planung weite Teile des Gewerbeparks „An der Landwehr“ (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16.1) als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO zu überplanen. (1)
Dabei wurden im vorliegenden Entwurf einzelne Hinweise unserer Stellungnahme vom 8. Oktober 2018 aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt. Unsere grundsätzlichen Bedenken aus allgemeinen städtebaulichen Gründen die wir im Punkt 1 der vorgenannten Stellungnahme formuliert haben, bestehen jedoch weiterhin.

2.) Im Geltungsbereich wurden zwei Baufelder (BF 40.1 und BF 42.1) als MU 4 festgesetzt. (2)
Worin die Einschränkung bzw. Differenzierung des MU 4 hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 6a BauNVO besteht, ist jedoch weder den textlichen Festsetzungen, noch der Begründung zu entnehmen. Wir bitten diesbezüglich um Prüfung des Sachverhaltes.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Marten Belling

TÖB 13.2 Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg vom 15.03.19

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1:
Sachverhalte und Abwägung siehe Anlage 3 - **Die Hinweise wurden bereits im Entwurf beachtet.**

Zu 2.: Der Hinweis wird beachtet. Für das urbane Gebiet in den Teilbereichen MU 4 gelten die Nutzungen entsprechend der Festsetzungen für das urbane Gebiet ohne weitere Differenzierungen.
Im Plan wird das Baufeld 39 mit den gleichen Nutzungsmöglichkeiten, wie das Teilgebiet MU 4 der Baufelder 40.1 und 42.1 früher als MU neu auch als MU 4 bezeichnet.
Die Begründung Punkt 6.2.1 Art der Nutzung wird folgendermaßen geändert:
Einschränkungen und Differenzierungen hinsichtlich der Zulässigkeiten von Nutzungen gemäß § 6 a BauNVO in einzelnen Bereichen des Plangebietes (MU 1 bis MU 3, MU 5 und MU6) sind durch die geplante Entwicklung innerhalb des Gebietes und auf Rücksichtnahme auf die angrenzenden Gewerbegebiete und Wohnstandorte begründet.

Anlage 3.1 Frühzeitige Stellungnahme IHK Neubrandenburg	Abwägungsvorschlag
IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern Wahl zur Vollversammlung *Ihre Stimme schafft Zukunft!* IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg Stadt Neubrandenburg FB Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur Abteilung Stadtplanung Frau Marion Strasen Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg Abt. Stadtplanung Abl. Az.: Eingang am: 10. Okt. 2018 T / R / WVL / Antw. Eing.-Nr.: 979 Bereich Wirtschaft und Standortpolitik Ihr Ansprechpartner Marten Belling E-Mail marten.belling@neubrandenburg.ihk.de Tel. 0395 5597-213 Fax 0395 5597-513 8. Oktober 2018 **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ der Stadt Neubrandenburg** **Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange** Sehr geehrte Frau Strasen, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19. September 2018, mit dem Sie um Stellungnahme zum Vorentwurf der o. g. Bebauungsplanänderung bitten. Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgende Bedenken und Hinweise zum vorliegenden Planungsstand: 1.) Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt mit der vorliegenden Planung weite Teile des Gewerbeparks „An der Landwehr“ (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16.1) als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO zu überplanen. Damit rückt die Stadt von ihrer bisherigen Entwicklungsabsicht eines Gewerbeparks an diesem Standort ab. Aufgrund des im Geltungsbereich sowie in seiner unmittelbaren Umgebung etablierten Gewerbebestandes bestehen unsererseits bezüglich dieser Planungsabsicht erhebliche Bedenken aus allgemeinen städtebaulichen Gründen. Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO dienen laut Verordnungsgeber dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete sollen die Innenentwicklung von Städten fördern und eine Nachverdichtung sowie Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Sowohl was die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung betrifft, nimmt das Urbane Gebiet einen Platz zwischen einem Mischgebiet und einem Kerngebiet ein. Der Baugebietstypus zielt somit nach unserer Auffassung auf verdichtete städtische Lagen mit unterschiedlichen Nutzungen.	**TÖB 13.2 IHK Neubrandenburg vom 08.10.18** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Anlage 3.2 Frühzeitige Stellungnahme IHK Neubrandenburg	Abwägungsvorschlag
Dies trifft nach unserer Auffassung im Fall der vorgesehenen Bebauungsplanänderung jedoch nicht zu. So wird in der Begründung deutlich, dass vor allem die Entwicklung der Wohnfunktion künftig eine wesentlich größere Rolle im Gebiet spielen soll. So wird bspw. weitgehend auf Festsetzungen verzichtet, die auf eine tatsächliche Nutzungsmischung hinwirken. Es wird de facto ein neuer stadtrandnaher Wohnstandort in direkter Nachbarschaft zu Gewerbegebieten mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen (Baustoffhandel, Bau, Logistik usw.) entwickelt. Der bestehende Immissionskonflikt zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen, der auf S. 11 der Begründung auch eingeräumt wird, soll zwischen dem bestehenden Gewerbe der neu hinzutretenden Wohnnutzung dabei durch eine erhöhte Duldungspflicht (tags 63 dB (A), nachts 45 dB (A)) der Wohnbevölkerung im Urbanen Gebiet gelöst werden. Dies sehen wir äußerst kritisch, da durch diese Entwicklung Einschränkungen und nachteilige Auswirkungen für den Gewerbestandort und die bestehenden Unternehmen nicht ausgeschlossen werden können. 2.) Laut der textlichen Festsetzung sollen im MU 1 „sonstige Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen werden. Dies sehen wir im Falle des Baufeldes Nr. 36 kritisch. Aufgrund des dortigen vielfältigen Gewerbebestandes (Bauunternehmen, Baustoffhandel usw.) bitten wir um eine Prüfung dieser Festsetzung. Einschränkungen für den Gewerbebestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten müssen nach unserer Auffassung ausgeschlossen werden. 3.) Die Überplanung der Baufelder Nr. 41.1 und 41.2 im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sehen wir ebenso sehr kritisch. Die Baufelder sind entsprechend des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzt und sind durch diverse gewerbliche Nutzungen geprägt. Vor diesem Hintergrund ist für uns die Überplanung als Urbanes Gebiet nicht nachvollziehbar. So wird auf S. 15 der Begründung ausgeführt, dass in beiden Baufeldern durch die Umwandlung von GE in ein MU der Störgrad am Tag um 2 dB und in der Nacht um 5 dB sinkt. Daraus ergibt sich für die bestehenden Unternehmen eine tatsächliche Einschränkung hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten am Standort. 4.) Nordöstlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen, die gegenwärtig u. a. von einer Spedition genutzt werden. Insbesondere die Überplanung des Baufeldes 42.2 als Urbanes Gebiet sehen wir vor diesem Hintergrund kritisch. Durch die exponierte Lage zur Laderampe des benachbarten, gewerblich genutzten Grundstückes sowie die eingekeilte Lage zwischen Verkehrsflächen, Gewerbegebietsflächen und Grünfläche regen wir eine Prüfung der Planungsabsicht für dieses Baufeld an. 5.) Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe, deren Standorte gesichert werden müssen, was auch Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten einschließt. Wir bitten um direkte Information und Einbeziehung der Unternehmen in der Nachbarschaft und ihrer Belange in die Planung. Nachteilige Auswirkungen auf die Unternehmen müssen von vornherein ausgeschlossen werden. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Marten Belling	**Zu.1. Die Hinweise werden beachtet.** Die Festsetzungen werden im Sinne einer Nutzungsmischung überarbeitet. (Siehe zu 2.) **Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.** Laut textlicher Festsetzung 1.4 sind in den urbanen Gebieten MU 1 die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs.9 BauNVO sonstigen Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Dies wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und wird nun geändert. Diese Festsetzung soll neu nur für das bereits mit Wohnungen bebaute Gebiet südlich des Irisweges gelten. Für die übrigen Baufelder wird zum Erhalt und zur Stärkung der gewerblichen Entwicklung diese Einschränkung herausgenommen. Zusätzlich wird im Baufeld 36, um eine eventuelle Nachnutzung des Baumarktes zu sichern, neu festgesetzt, dass nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Das Baufeld Nr. 36 wird neu als Teilgebiet MU 6 bezeichnet. **Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.** Die Baufelder 41.1 und 41.2 werden aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes herausgenommen. Zum Schutz der Gewerbe vor heranrückender Bebauung werden im Plan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Damit gilt hier der rechtswirksame Bebauungsplan weiter. Der Plan und die Begründung werden entsprechend geändert. **Zu 4**. **Der Hinweis wird beachtet.** Im urbanen Gebiet MU 5 im Baufeld 42.2 sind Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Konflikte mit den umgebenden Nutzungen werden auf Grund des Ausschlusses dieser Nutzungen nicht erwartet. **Zu 5. Der Hinweis wird nicht beachtet.** Im Rahmen der Offenlegung des Entwurfes hat jedermann die Möglichkeit, sich am Verfahren zu beteiligen. Die geplante Nutzung eines urbanen Gebietes und das benachbarten Gewerbegebietes sind nach BauNVO miteinander verträgliche Nutzungen. Insofern wird eine gesonderte Beteiligung der Gewerbebetriebe in der Umgebung nicht für notwendig erachtet.

II. Stellungnahme der Öffentlichkeit II. 1 Union Investment Real Estate GmbH	Abwägungsvorschlag
Union Investment Real Estate GmbH • Postfach 30 11 99, 20304 Hamburg Stadtverwaltung Neubrandenburg Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung Abteilung Stadtplanung Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg Julia Asmussen Asset Management Retail Deutschland Tel. 040 34919 4933 Fax 040 34919 5933 julia.asmussen@ union-investment.de Abt. Stadtplanung Abl. Az.: L T Eingang am: B M03 R -8. April 2019 G WVL V Antw. Eing.-Nr.: 348 F D 4. April 2019 **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 16.1, An der Landwehr (Gewerbepark)** **Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung** **hier: Schallschutz/ Test des Notstromaggregats** Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind Eigentümer des Fachmarktzentrums „Bethanien Center“, Mirabellenstraße 2, 17033 Neubrandenburg. Diese Liegenschaft grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“, dessen 3. Änderung sich aktuell in der öffentlichen Auslegung befindet. Gemäß den Ausführungen der Schalluntersuchung des Dr. Torsten Lober vom 12. Januar 2019 wird unter Ziffer 4.3 festgestellt, dass die monatlichen Tests des Notstromaggregats künftig von der Nachtzeit auf die Tagzeit von 6 bis 22 Uhr verlegt werden. Diese Änderung können wir vornehmen. Jedoch ist es für uns darüber hinaus zwingend erforderlich, dass einmal jährlich ein Test des Aggregats mit Netztrennung außerhalb der Geschäftszeiten, also zwischen 22 und 6 Uhr, durchgeführt wird, da dies technisch während des laufenden Geschäftsbetriebs nicht durchführbar ist. Wir bitten Sie, dies im Rahmen der Beurteilung der Schallemissionen zu berücksichtigen. Wir bitten insoweit auch um explizite Bestätigung, dass dieser jährliche Test auch künftig außerhalb der Geschäftszeiten zulässig sein wird. 1	**Stellungnahme aus der Offenlegung** **Union Investment Real Estate GmbH vom 04.04.19** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** **Zu 1. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf die Festlegungen des Bauleitplanes.** Bei dem einmalig im Jahr stattfindenden Test des Notstromaggregats in der Nacht handelt es sich um ein seltenes Ereignis nach 7.2 TA-Lärm. In diesem Fall gilt ein genereller Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in der Nacht unabhängig von Gebieten der Baunutzungsverordnung mit der Ausnahme Industriegebiet. Ein seltenes Ereignis bedeutet vereinfacht: der max. Immissionsrichtwert von 55 dB(A) ist an nicht mehr als 10 Nächten im Jahr am Immissionsort zuzulassen. Entsprechend der Aussage des Gutachters Dr. Lober vom 12.04.19 werden durch den Betrieb des Notstromaggregates bereits am Rand des Plangebietes (an der Begonienstraße) die 55 dB(A) nicht erreicht. Auf Grund der Lärmschutzmaßnahme der Riegelbebauung ist auf der abgeschirmten Seite des Riegels der Immissionswert noch niedriger.

II. 1 Union Investment Real Estate GmbH	Abwägungsvorschlag
Union Investment Seite 2 zum Schreiben vom 4. April 2019 Für das weitere Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ bevollmächtigen wir hiermit schließlich die Generalmieterin des Objekts METRO Asset Management Services GmbH, Am Albertussee 1, 40549 Düsseldorf. Sie ist im Rahmen dieses Verfahrens zu unserer umfassenden Vertretung berechtigt. Bitte wenden Sie sich also in diesem Zusammenhang an die Generalmieterin. Vielen Dank. Mit freundlichen Grüßen Union Investment Real Estate GmbH Ralf Schaffuss Julia Asmussen	