

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 65 "Gerstenstraße"

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 65 "Gerstenstraße"

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1.2 REMONDIS Seenplatte GmbH

Abwägungsvorschlag



IM AUFTRAG DER ZUKUNFT

6.7

REMONDIS Seenplatte GmbH // Eschenhof 11 // 17034 Neubrandenburg // Deutschland

Stadt Neubrandenburg
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L	Jürgen Hirlemann
Abl. Az.:		B	Betriebsleitung
T	Eingang am:	T	+49 395 42960-27
R	08. Okt. 2019	G	+49 395 42960-66
WVL	10.11.19	V	Juergen.hirlemann@remondis.de
Antw. Eing.-Nr.	8/16	F	Neubrandenburg, 07.10.2019
		D	

Stadt Neubrandenburg – Bebauungsplan Nr.: 65 „Gerstenstraße“ (Vorentwurf)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planentwurf lag uns vor. Zum Vorhaben haben wir folgende Stellungnahme:

- die Zufahrt für die Entsorgung der Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorte während der Bauphase muss für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet sein
- bei der Errichtung von Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorten verweise ich auf folgende Vorschriften:
 - DGUV Vorschrift 43 § 16 Müllbehälterstandorte
 - DGUV Information 214 - 033 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

Mit freundlichen Grüßen

REMONDIS Seenplatte GmbH


Jürgen Hirlemann

TÖB 23 REMONDIS Seenplatte GmbH

07.10.19

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen sind in ihrer Dimensionierung geeignet, Straßen und Fahrwege zu ermöglichen, die den sicherheitstechnischen Anforderungen der Abfallentsorgung gerecht werden. Der Hinweis betrifft im Weiteren ggf. nachfolgende Planungen. Er wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.

1.3 (Seite 1) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Abwägungsvorschlag

Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

E-Mail: marion.heuck@neubrandenburg.de

Ihr Zeichen: Frau Lange
Ihre Nachricht vom: 01.10.2019

Abt. Stadtplanung		Bereitet: Kathrin Fleisch	
Abl. Az.:		AZ.:	Bitte stets angeben! - LUNG-1986510
T	Eingang am:		
R	27. Nov. 2019		
WWV		Datum	Güstrow, 25. NOV. 2019
Antw. Eing.-Nr.:			D

Handwritten notes: 12/13, i.v. h., KL

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben
Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg (Vorentwurf)

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg, Vorentwurf vom 25.09.2019
- [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg, Vorentwurf vom 25.09.2019

Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Schallimmissionsuntersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gerstenstraße“ in Neubrandenburg, vom Umweltsachverständigen Dr. Torsten Lober, Ankershagen, 30. 04.19) begleitend zur Planerstellung und unterstützt die Vorgehensweise. Leider ist sie nicht Bestandteil der vorgelegten Unterlagen und somit nicht prüffähig.

Punkt 9.1 Immissionsschutz von [2] ist zu entnehmen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Wohnbebauung „WA 2“ mittels Riegelbebauung mit festverglasten Fenstern („WA 1.1“ und „WA 1.2“), die auch dem Wohnen dienen soll, gewährleistet wird.

Diese Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm werden seitens des LUNG abgelehnt.

Begründung:

Das Bundesverwaltungsgericht urteilte¹, dass im Anwendungsbereich der TA Lärm einer Überschreitung der Außenrichtwerte nicht durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes begegnet werden könne, wenn sich dadurch der Außenpegel nicht verringere. Als passiver

¹ BVerwGE 145, 145=NVwZ 2013, 372 vom 29.11.2012

Hausanschrift: Gadeburger Straße 12 18273 Güstrow Telefon: 03843 777-0 Telefax: 03843 777-106 E-Mail: post@lunge.mv-regierung.de http://www.lunge.mv-regierung.de	Hausanschrift: Umweltabfallwirtschaftliche Kilfenbergwässeruntersuchung Bismarckstraße 19 18439 Stralsund Telefon: 03831 696-0 Telefax: 03831 696-987	Hausanschrift: Bismarcklager Bismarck Chaussee 13 18438 Bismarck Telefon: 03947 2357 Telefax: 03947 43109	Hausanschrift: Abwasserabteilung, Wasserentlastungsamt Paulthibber Weg 1 19001 Schwenn Telefon: 03843 777-300 Telefax: 03843 777-509
---	--	---	--

Allgemeine Datenschutzinformation
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.reg.mv.de/datenschutz

**TÖB 25 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Güstrow**

25.11.19

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wurde beachtet.

Die Konfliktsituation mit dem Gewerbelärm konnte gelöst werden. Schutzbedürftige Räume sind mit der geänderten textlichen Festsetzung 9.1 an Gebäudeseiten, welche den Flächen mit den betreffenden gewerblichen Lärmquellen gegenüberliegen, unzulässig. Betroffene seitlich liegende schutzbedürftige Räume sind gegen Gewerbelärm zu verschatten. Ausnahmen für seitlich liegende schutzbedürftige Räume sind unter Beachtung des Hinweises 8 (im Teil B Text) zum Schallschutz möglich. Diese Lösung wurde in der Beratung am 20.01.20 mit dem LUNG und der Unteren Immissionsschutzbehörde ausgehend von den in der Schalluntersuchung vorgeschlagenen Immissionsschutzmaßnahmen erarbeitet und daraufhin in die Planung aufgenommen. (Zeichnerische Festsetzung Lärmschutz, neue textliche Festsetzung 9.1, geänderte textliche Festsetzungen 1.8 und 3.1).

1

1.3 (Seite 2) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Abwägungsvorschlag

**TÖB 25 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Güstrow**

25.11.19


2

Schallschutz seien solche Maßnahmen daher nicht mit der TA Lärm vereinbar, die allein auf Verringerung der Immissionsrichtwerte im Rauminnen abzielen, denn die TA Lärm wolle den Konflikt bereits an der Außenwand gelöst wissen, unabhängig von den möglichen Schutzmaßnahmen im Inneren. Das ergäbe sich aus den Bestimmungen zum Immissionsort (IO) nach Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 des Anhangs: der maßgebliche IO liege bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Es ist zu prüfen mit welchen aktiven Schallschutzmaßnahmen die Konfliktsituation gelöst werden kann.

Es wird um eine Übergabe des Gutachtens, ggf. in überarbeiteter Form, an das LUNG im Zuge der Beteiligung zum Entwurf zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen gebeten.

Im Auftrag


J.-D. von Weyhe


2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (01.09.20)

Abwägungsvorschlag

**Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte**
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
Eingang am:	7. Sep. 2020	G
	<i>dlc</i>	V
		F
Antw. Eing.-Nr.:	1637-62	D



Stadt Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Wirtschaft,
Bauplanung und Kultur
Abt. Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Regionalstandort (Amt) / SG
Waren (Müritzt) / Bauamt / Kreisplanung
Auskunft erteilt: Cindy Schulz
E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.32 Vorwahl: 0395 Durchwahl: 57087-2453
Fax: 0395 57087 45965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: Datum:
3537/2020-502 1. September 2020

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 "Gerstenstraße" der Stadt Neubrandenburg

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange - Fristverlängerung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde mit Schreiben vom 03. August 2020 (Posteingang) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zu o. g. Bauleitplan aufgefordert. Als Abgabefrist wurde der 07. September 2020 gesetzt.

Zur Abgabe von Stellungnahmen werden die Ämter meiner Behörde (Landkreis als Bündelungsbehörde) beteiligt, die dabei vielfältige öffentliche Belange zu vertreten haben. Ausgehend von möglichen Nutzungskonflikten ist noch weitergehende Bearbeitung hinsichtlich der von mir zu vertretenden öffentlichen Belange erforderlich. Ich bitte daher um eine Verlängerung der Abgabefrist um ca. 1 Monat.

Ich weise zudem darauf hin, dass nach geltender Rechtsprechung die Fristen keine Ausschlussfristen sind. Planungsrelevante Belange sind seitens der Gemeinde auch bei verspätet eingegangenen Stellungnahmen zu berücksichtigen. Beachten Sie dieses Schreiben bitte als Zwischenbescheid.

Im Auftrag


Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritzt) Telefon: 0395 57087-0 Fax: 0395 57087-45966 IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WFN	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin	Regionalstandort Neustrelitz Wolfsgraber Chaussee 55 17235 Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg
---	---	--	--

TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

01.09.20

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Die Stellungnahme des Landkreises wird auch nach der angekündigten späteren Abgabe berücksichtigt.

1

2.1 (Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.20)

Abwägungsvorschlag

**Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat**



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

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

Abt. Stadtplanung
Auskunft erteilt: Cindy Schulz

Stad Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Wirtschaft,
Bauordnung und Kultur
Abt. Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zypher: 342
Vorwahl: 0395
Durchwahl: 57087-2453
Fax: 0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

21. Sep. 2020

WVL
Antw. Eing.-Nr.: 702/2020

V
F
D

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
03. August 2020
Mein Zeichen
3537/2020-502
Datum
14. September 2020

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 "Gerstenstraße" der Stadt Neubrandenburg

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ 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 Stadt hierbei beraten.

Hierzu hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Datum vom 02. Dezember 2019 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungs- und umweltrechtliche Belange hingewiesen.

Der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 03. August 2020 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 den Bebauungsplan Nr. 65 "Gerstenstraße", bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: 22. April 2020) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritzt) Telefon: 0395 57087-0 Fax: 0395 57087-65906 IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLA2E 21 WRN	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin	Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg
---	---	--	--

TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

14.09.20

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

2.1 (Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.20)	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Seite 2 des Schreibens vom 14. September 2020</p> <p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>1. Die Stadt Neubrandenburg plant die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für den Bau von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern, um die bedarfsgerechte Verwirklichung von Wohnbauvorhaben zu sichern.</p> <p>Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 "Gerstenstraße" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um der anhaltende Nachfrage nach Wohnraum nachkommen zu können.</p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 10,5 ha.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 05. November 2019 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung soweit dem Hochwasserschutz im weiteren Planverfahren ausreichend Berücksichtigung findet.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist in der Fassung der 17. Änderung neu bekanntgemacht worden und hat mit Ablauf des 28. August 2019 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin werden für den o. g. Geltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt. Festzustellen ist, dass der o. g. Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird somit gefolgt.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Höhenfestsetzung soll laut Festsetzung 2.1.1 „die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche“ gelten. Die Erschließungsstraße ist jedoch noch nicht fertig gestellt, <u>offensichtlich aber bereits endgeplant</u>, so dass dieser Festsetzung grundsätzlich gefolgt werden kann.</p> <p>Im Weiteren wurde in der Stellungnahme vom 02. Dezember 2019 die Anregung gemacht, die Regelquerschnitte der im o. g. Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit in die Planunterlagen aufzunehmen. Dies ist nicht vollständig erfolgt. Die Regelquerschnitte für den Weg A und die Planstraße D fehlen und sind entsprechend noch zu ergänzen.</p> <p>Im Hinblick auf die Umsetzung der verkehrlichen (öffentlich bzw. öffentlich gewidmeten) Erschließung im o. g. Plangebiet weise ich an dieser Stelle auch vorsorglich das Erfordernis einer Genehmigung nach § 10 StrWG M-V hin.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 14.09.20</p> <p>Zu 2: Der Hinweis ist bereits beachtet worden. Wie bereits in der Planzeichnung dargestellt, befinden sich Teile des Plangebiets in Überschwemmungsgebieten gem. § 76 Abs. 2 WHG bzw. Hochwasserrisikogebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG. Diese Teilflächen befinden sich jedoch deutlich unterhalb der vorgesehenen Bauflächen. Die Belange des Hochwasserschutzes sind daher bereits ausreichend berücksichtigt worden.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Die Angaben in den Planunterlagen zur Fassung des Flächennutzungsplans werden aktualisiert bzw. ergänzt.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. Die Erschließungsplanung liegt noch nicht vor, so dass keine genaueren Höhenangaben möglich sind.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Für den Weg A und die Planstraße D wurden keine Regelquerschnitte in die Planungsunterlagen aufgenommen, da es sich beim Weg A um einen bestehenden Weg inklusive Bankett bzw. bei der Planstraße D um einen Straßenabschnitt handelt, für den aufgrund der ungünstigen Baugrundsituationen eine konkrete Lösung erst im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet werden kann. Planstraße D wird daher vorrausichtlich mit wassergebundenem Belag ausgeführt, die Breite dieser Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung bemaßt. Weg A wird in der Planzeichnung bemaßt.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungsplanung. Sie liegt noch nicht vor. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p>

2.1 (Seite 3) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.20)	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Seite 3 des Schreibens vom 14. September 2020</p> <p>Außerdem rege ich die Prüfung der Erforderlichkeit für die Festsetzungen 2.1.4 und 2.1.5 an. Aus der Begründung kann hierzu die Zweckmäßigkeit einer zur grundsätzlichen Definition zusätzlichen Erklärung erkannt werden.</p> <p>4.2. Der o. g. Bebauungsplan nimmt hinsichtlich Immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen Bezug auf DIN-Vorschriften bzw. Regelwerken. Darauf hinzuweisen ist die Stadt daher vorsorglich, dass sie sicherzustellen hat, dass die Betroffenen auch von dem Regelwerk verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen kann. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie das in Bezug genommene Regelwerk bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist.</p> <p>Alternativ besteht auch die Möglichkeit, in der Schlussbekanntmachung über den Bebauungsplan auf die Bereithaltung des entsprechenden Regelwerkes hinzuweisen.</p> <p>II. Bedenken, Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zum vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme:</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> Die Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Baumaßnahmen sind mit Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V verbunden. Entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, bzw. unvermeidbare Eingriffe gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p>Die Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde im vorliegenden Umweltbericht entsprechend den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Neufassung 2018) durchgeführt. Die Ermittlung des Eingriffsumfanges wurde ordnungsgemäß und nachvollziehbar berechnet. Die Ermittlung der entsprechenden Biotopwerte, Lage- und Wirkfaktoren bei den Berechnungen können aus naturschutzrechtlicher Sicht bestätigt werden.</p> <p>Als Kompensationsumfang wurde ein Umfang von 211100,00 m² KFÄ ermittelt. Davon soll nur ein sehr geringer Teil als realer Ausgleich im Bereich des Bebauungsplangebietes umgesetzt werden (hier: Ergänzung und Verdichtung des vorgelagerten Gehölzsaumes entlang der Datze). <u>Fast der gesamte Ausgleich soll in Form einer Ersatzgeldzahlung in das Ökokonto LRO-009 eingezahlt werden.</u> Dieser Ersatzgeldzahlung kann ohne plausible Begründung, warum ein entsprechender Ausgleich nicht im unmittelbaren Umfeld der Stadt Neubrandenburg erfolgen kann, nicht zugestimmt werden. Es sind daher alternative Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umfeld des Eingriffsgebietes zu untersuchen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Ziel muss es sein, möglichst viele Kompensationsflächenäquivalente als praktische Maßnahmen im Umfeld von Neubrandenburg umzusetzen. Die Zahlung in das o. g. Ökokonto sollte nur als letzte Option zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs herangezogen werden. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist bereit, die Suche nach geeigneten Alternativmaßnahmen zu unterstützen.</p> <p><u>Ökokonto</u> Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen 208.600 Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) des Ökokontos LRO-009 in Anspruch genommen werden.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 14.09.20</p> <p>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die genannten Festsetzungen wurden im Sinne der Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen.</p> <p>Zu 8: Der Hinweis wird beachtet. Nach der Bekanntmachung werden die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Regelwerke zur Einsicht bereitgehalten. In den Planungsunterlagen wird auf die jeweils relevanten Regelwerke bzw. DIN-Vorschriften hingewiesen.</p> <p>Zu 9.: Der Hinweis wird beachtet. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat eine Alternative zur Einzahlung in ein Ökokonto gefunden. In den Überschwemmungsflächen der Tollensewiesen sollen zwei Kleingartenanlagen zurückgebaut und renaturiert werden. Mit der Herstellung von extensiv bewirtschafteten „artenreichen“ Mähwiesen auf feuchten und moorigen Standorten mit Teilwiedervernässung“ in Verbindung mit der Entsiegelung der Kleingartenanlagen ist der Kompensationsbedarf des Bauvorhabens gedeckt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wird angepasst.</p>

2.1 (Seite 4) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.20)	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">Seite 4 des Schreibens vom 14. September 2020</p> <p>In Ergänzung der vorgenannten Ausführungen zur Eingriffsregelung die Zahlung in das Ökokonto als letzte Option heranzuziehen, weise ich vorsorglich auf Folgendes hin. Gemäß § 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung (ÖkoKtoVO) M-V hat der Eingriffsverursacher die Verfügbarkeit der benötigten Anzahl von Kfä aus dem betreffenden Ökokonto durch die Vorlage einer verbindlichen Reservierungsbestätigung des Ökokontoinhabers mit den Planunterlagen nachzuweisen. Vor Abgabe einer abschließenden Stellungnahme ist diese verbindliche Reservierungsbestätigung nachzureichen.</p> <p><u>Biotopschutz</u> Im Geltungsbereich des B-Plans sind einige gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V vorhanden. Laut Aussagen im Umweltbericht werden diese jedoch nicht die geplanten Baumaßnahmen berührt. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Weitere Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete, NSG, LSG) werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p><u>Gehölzschutz</u> In dem Plangebiet stehen zahlreiche gesetzlich geschützte Bäume. Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind an diesem Standort Bäume mit Stammumfängen ab 1,00 m, gemessen in 1,30 m Höhe gesetzlich geschützt, ausgenommen Obstbäume. Gemäß Abs. 2 sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können verboten.</p> <p>Der gesetzlich geschützte Baumbestand ist im B-Plan zum Erhalt festgesetzt bzw. steht in gesetzlich geschützten Biotopen, welche erhalten werden.</p> <p>Einzelne geschützte Bäume stehen jedoch an geplanten Verkehrsflächen. Der Schutz dieser Bäume ist bei Planung und Bauausführung für die Verkehrsflächen frühzeitig mit zu berücksichtigen. So ist insbesondere dem Wurzelschutz oberste Priorität einzuräumen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind hinsichtlich des Gehölzschutzes maßgebend und einzuhalten.</p> <p>Für die Fällung geschützter Bäume bedarf es einer Naturschutzgenehmigung. Sollte im Zusammenhang mit Bauvorhaben in dem Plangebiet die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes unumgänglich sein, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zur Gehölzart sowie zum Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.</p> <p>Der, bei einer Genehmigung erforderlich werdende Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.</p> <p>Entsprechend § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 14.09.20</p> <p>Zu 10: Der Hinweis wird beachtet. Es ist ein unvermeidbarer Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop „Schilf-Landröhricht“ (VRP) im Baugebiet WA 1.1 zu vollziehen. Dafür wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Die Begründung (Punkte 6.3 und 14.2) und der Umweltbericht wurden angepasst.</p> <p>Zu 11: Der Hinweis wird beachtet. Für zu erhaltende Bäume, welche sich in der Nähe von bzw. in festgesetzten Verkehrsflächen befinden, sind in der Planzeichnung Wurzelschutzbereiche als zeichnerischer Hinweis abgebildet. Fahrbahnen, Parkplätze und Wege in den Verkehrsflächen sind ebenfalls als zeichnerischer Hinweis abgebildet. Eine Überlagerung von abgebildeten Wurzelschutzbereichen mit einem Gehweg und mit Parkplätzen besteht demnach nur an der Planstraße A.1. Hier sind ältere Flächenversiegelungen aus Beton vorhanden. Bei Erfordernis sind Wurzelschutzmaßnahmen notwendig (z. B. wassergebundene Bauart). Eine Überlagerung von Fahrbahnen mit Wurzelschutzbereichen ist nicht vorgesehen. Für zu fällende geschützte Bäume werden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Anträge gestellt. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung. Sie liegt noch nicht vor. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p> <p>Zu 12: Der Hinweis wird beachtet. In Hinblick auf die erforderliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auch Hinweis 18 dieser Stellungnahme beachtet. Die Antragstellung ist jedoch nicht Teil des Aufstellungsverfahrens. Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung. Sie liegt noch nicht vor. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p>

2.1 (Seite 5) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.20)	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">Seite 5 des Schreibens vom 14. September 2020</p> <p>des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.</p> <p>Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag entspricht dem geforderten Umfang und kann daher für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten herangezogen werden. Alle durch die Umsetzung des B-Plans betroffenen Artengruppen wurden durch umfassende Monitoringuntersuchungen erfasst bzw. durch eine Potentialabschätzung beurteilt. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind fachlich korrekt vorgeschlagen worden und können durch die untere Naturschutzbehörde im Grundsatz zugestimmt werden.</p> <p>Zu den einzelnen Maßnahmen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die in den textlichen Festlegungen unter Ziffer 8.1.2 festgelegte ökologische Baubegleitung beim Abriss der Gartenlauben entfällt, da diese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits im März 2020 erfolgte. In der noch erforderlichen Naturschutzgenehmigung werden hierbei potentiell verloren gegangene Lebensstätten für Kleinvögel und Fledermäuse durch die Bereitstellung von Ersatzquartieren ersetzt.</p> <p>Die Artenschutzmaßnahmen für den Fischotter (Ziffer 8.1.4) und dem Biber (Ziffer 8.1.5) können zusammengefasst werden. Die Gestaltung des Kastendurchlasses im Zuge der Straßenplanung ist im Vorfeld mit der beauftragten ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Das unter Ziffer 8.2.1 geforderte Zauneidechsenersatzhabitat ist entsprechend Maßnahmeblatt A1 auf der Ausgleichsfläche AF3 noch im Herbst 2020 auf der gesamten Fläche von 1,2 ha einzurichten. Die Fläche ist entsprechend der Anleitung so herzurichten, dass die im Jahr 2021 auf der Baufläche gefangenen Reptilien umgesetzt werden können. Das unter Ziffer 8.1.6 festgelegte fachgerechte Abfangen der Reptilien (hier insbesondere Zauneidechsen) kann aus dringenden Gründen (z. B. vorzeitiger Beginn der Erschließungsarbeiten) zeitverkürzt je nach Witterungsverlauf von Mitte März bis Anfang Mai erfolgen. In diesem Fall müssen den umgesetzten Tieren die Möglichkeit einer Reproduktion noch im gleichen Jahr (Bereitstellung von geeigneten Eiablageplätzen) geboten werden. Die fachliche Umsetzung aller unter den o. g. Ziffern der textlichen Festlegungen geforderten Maßnahmen hat durch die beauftragte ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.</p> <p>Bei der Fällung der Bäume ist neben der Beachtung der unter Ziffer 8.1.1 aufgeführten Zeiteingrenzung auch eine Kontrolle eventuell vorhandener Baumhöhlungen vorzunehmen. D. h., es sind vor dem Beginn der Fällungen durch die ökologische Baubegleitung alle Höhlungen mit einem Endoskop auf das Vorhandensein von baumbewohnenden Fledermausarten bzw. evtl. Vorkommen des Eremiten zu untersuchen. Wenn bei diesen Untersuchungen entsprechende Lebensstätten entdeckt werden, darf die Fällung erst nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Ansprechpartner: Herr Simon – Tel. 0395/ 57087-3235) erfolgen.</p> <p>Die Umpflanzung von geschützten Pflanzen (Ziffer 8.1.7) hat fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf geeigneten Ersatzflächen zu erfolgen.</p> <p>Der unteren Naturschutzbehörde ist der Name der beauftragten ökologischen Baubegleitung zu benennen. Es wird vorgeschlagen, dass nach der Benennung der ÖBB eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Bei dieser ist auch der Umfang der erforderlichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu bestimmen. Diese kann <u>zum jetzigen Stand der Planung in Aussicht gestellt</u> werden, bedarf jedoch einer separaten Antragstellung durch den Planungsträger.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 14.09.20</p> <p>Zu 13: Der Hinweis wird beachtet. Die bisherige textliche Festsetzung 8.1.2 entfällt somit.</p> <p>Zu 14: Der Hinweis wird beachtet. - Die beiden Artenschutzmaßnahmen werden nicht zusammengefasst, um die Nachvollziehbarkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu erleichtern. Die Abstimmung der Gestaltung des Kastendurchlasses erfolgt im Zuge Straßenplanung, dabei im Vorfeld mit der ökologische Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Zu 15: Der Hinweis wird beachtet. Die Möglichkeit einer zeitlichen Einschränkung der Kompensationsmaßnahme wird berücksichtigt. Die fachliche Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unter der Aufsicht der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Zu 16: Der Hinweis wird beachtet. Vor dem Beginn etwaiger Fällungen von Bäumen werden Kontrollen auf eventuell vorhandene Baumhöhlen durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt.</p> <p>Zu 17: Der Hinweis wird beachtet. Die Umpflanzung der geschützten Pflanzen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Zu 18: Der Hinweis wird beachtet. Der Name der beauftragten ökologischen Baubegleitung wird der unteren Naturschutzbehörde genannt. Ebenfalls erfolgt eine Abstimmung über den Umfang der Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG.</p>

2.1 (Seite 6) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.20)	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Seite 6 des Schreibens vom 14. September 2020</p> <p>2. Die untere Wasserbehörde beurteilt den B-Plan 65 „Gerstenstraße“ folgendermaßen:</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Straßen und der Dach- und Hofflächen der einzelnen Grundstücke muss wie im wasserwirtschaftlichen Gutachten vom 27. Januar 2020 zentral über eine Regenwasserkanalisation mit zwei Einleitstellen in den Gräben 1N25 (Gerstengraben) entsorgt werden, da die Standortverhältnisse keine schadlohe Versickerung zulassen (geringer Grundwasserflurabstand, teilweise artesische Grundwasserverhältnisse).</p> <p>Für die Einleitung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser in ein offenes Gewässer ist gemäß §§ 8 ff. WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Gewässerschutz gemäß WRRL-Fachbeitrag vom April 2020 sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die weitere Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben GmbH abzustimmen.</p> <p>Die Berechnung des Regenwasseranfalls wurde im wasserwirtschaftlichen Gutachten eine Versiegelung von 40 % angenommen, diese ist im Zuge der Entwurfsplanung zu spezifizieren.</p> <p>Im Zuge der Entwurfsplanung sollte der unterirdische Bauraum für die verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger auf Grundlage der Straßenplanung aufgeteilt werden. Dabei sollte die Planung der Regenentwässerung parallel mit der Schmutzwasserentsorgung und der Trinkwasserversorgung erfolgen, um Kreuzungsprobleme und Mehrkosten zu vermeiden.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in einen Auenbereich mit teilweise artesischen Grundwasserverhältnissen, daher ist für die Regenwasserkanalisation in Bezug der Rohrstatik, Rohrgewicht etc. die geplante Materialart der Rohre zu beachten.</p> <p><u>Oberflächenwasser - Gewässerunterhaltung</u> Für die Gewässerunterhaltung ist an den Gewässern II. Ordnung: Datze, L78/2 (Königsgraben), Graben 1N25 (Gerstengraben) und 1N27 ein mindestens 5 Meter breiter Unterhaltungstreifen auf einer Gewässerseite vorzusehen. Dieser ist im B-Plan nachrichtlich aufzunehmen.</p> <p><u>Oberflächenwasser - Gewässerkreuzung</u> Das Kreuzungsbauwerk Planstraße B und Gerstengraben (1N25) ist in der weiteren Planung zu spezifizieren und mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/ Obere Tollense“ abzustimmen. Die Bau des Kreuzungsbauwerks hat so zu erfolgen, dass die ökologische und hydraulische Funktionstüchtigkeit des Gewässers gewährleistet ist. Eventuell durch die Baumaßnahme entstandene Schäden am Gewässer sind nach Beendigung der Baumaßnahme ordnungsgemäß nach den Regeln des Wasserbaues zu beheben.</p> <p>Das geplante Kreuzungsbauwerk vor der Mündung des L78/2 (Königsgraben) bzw. 1N25 (Gerstengraben) in die Datze ist in der weiteren Planung zu spezifizieren und mit dem WBV Obere Havel/Obere Tollense abzustimmen. Im Protokoll zur Abstimmung des wasserwirtschaftlichen Gutachtens mit WBV und UWB von 20. Januar 2020 tendierten die Teilnehmer eher zu einer Furt.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 14.09.20</p> <p>Zu 19: Die Hinweise werden nicht beachtet. Sie betreffen die Erschließungsplanung, in deren Zusammenhang die wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend der genannten Vorgaben zu beantragen ist. Gleiches gilt für erforderlich Abstimmungen zur Planung der Niederschlagswasserbeseitigung. Die Hinweise werden an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p> <p>Zu 20: Der Hinweis wird nicht beachtet. Er wurde bereits im Vorentwurf berücksichtigt. Die Unterhaltungstreifen der Gräben 1N25 (L78/2+2) und 1N27 wurden als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, bzw. im östlichen Bereich 1N25 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt. Der Unterhaltungstreifen des Königsgrabens L78/2 befindet sich westlich des Grabens und somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Entlang der Datze befinden sich gesetzlich geschützte Biotope, daher kann im räumlichen Geltungsbereich kein begleitender Unterhaltungstreifen abgebildet werden. Sofern eine Unterhaltung aus dem Plangebiet erfolgen soll, ist sie wie bisher von östlich dahinterliegenden Grünflächen (Ausgleichsfläche AF 3) möglich.</p> <p>Zu 21: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungsplanung. Sie liegt noch nicht vor. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p>

2.1 (Seite 7) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.20)	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Seite 7 des Schreibens vom 14. September 2020</p> <p>Gemäß § 82 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.</p> <p>Mit der Anzeige ist die detaillierte Kreuzungsdarstellung (Angabe der Gewässernummer, Gewässerart, Stationierung (Hoch- und Rechtswerte) und Kreuzungsart) sowie die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ vorzulegen.</p> <p><u>Oberflächenwasser - Überschwemmungsgebiet</u> Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Bereich des Grabens 1N25 und des Grabens 1N27, sowie angrenzend im Bereich der Datze und des Graben L78/2 das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Tollense (USGTollenseVO M-V vom 24. Oktober 2018). Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in das B-Plan dargestellt und in der Planung der vorgesehenen Bebauung berücksichtigt, da es nicht überplant wurde.</p> <p><u>Grundwasser</u> Es sind folgende Punkte zu beachten: Das Bauvorhaben befindet sich nach Erkenntnissen des Umweltamtes in einem Gebiet mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser. Das Grundwasser liegt in diesem Fall stellenweise dicht unter der Erdoberfläche. Hier gilt folgendes: Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen.</p> <p>Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (Grundwasserflurabstand <=2 m), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.</p> <p><u>Begründung:</u> Gemäß § 31 Abs. 3 und 4 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sind bei Baumaßnahmen die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Daraus resultiert die Anzeigepflicht bei Anschnitten von Grundwasser, damit durch die Wasserbehörde entsprechend geprüft und reagiert werden kann.</p> <p>Korrekturhinweise für den Übersichtsplan Unklare Gewässerbezeichnungen: Graben L78/2+2 ist der Graben 1N25 Graben N27 ist der Graben 1N27</p> <p>3. Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird Folgendes bemerkt: Folgende Änderung bitte unter Punkt 8.2. „Altlasten, Bodenschutz“ der Begründung vornehmen: im Satz 2 Korrektur „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“ in „ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)“</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 14.09.20</p> <p>Zu 22: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungsplanung. Sie liegt noch nicht vor. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben. Die Korrekturhinweise zur Bezeichnung der Gräben werden in der Planzeichnung und in der Begründung (Punkte 5.3., 5.5. u.a.) berücksichtigt.</p> <p>Zu 23: Der Hinweis wird beachtet. Die Änderung wird wie angeregt in der Begründung (Punkt 8.2.) berücksichtigt.</p>

2.1 (Seite 8) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.20)	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">Seite 8 des Schreibens vom 14. September 2020</p> <p>4. Nach Prüfung der Unterlagen ergeht zum o.g. B- Plan seitens des Gesundheitsamtes folgende Stellungnahme:</p> <p>Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Abs. 2a Trinkwasserverordnung einschließlich des dazugehörigen Leitungsnetzes sind gemäß § 4 Abs.1 TrinkwV unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu errichten und zu betreiben. Dabei ist durch die Materialauswahl zu gewährleisten, dass die von der Trinkwasserverordnung vorgegebenen Grenzwerte für chemische Stoffe eingehalten werden können.</p> <p>Vor Inbetriebnahme/ Einbindung der Trinkwasserleitungen ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 abs.1 entspricht.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung- TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99)</p> <p><u>Hinweis:</u> Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage §§ 1 und 5 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (ÖGDG M-V) GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 212-4 S. 747 vom 19. Juli 1994 abgegeben.</p> <p>5. Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.</p> <p>Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.</p> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p> <p>Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist spätestens zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Neubrandenburg einzuholen.</p> <p>Es ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen.</p> <p>6. Von der Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Bei einer Fahrbahnbreite von 5,00m ist der Begegnungsverkehr von LKW und PKW mit eingeschränkten Bewegungsräumen bei verringerter Geschwindigkeit möglich. Uneingeschränkte Begegnung der oben genannten Verkehrsteilnehmer ist gemäß RASSt 06 ab einem lichten Verkehrsraum von 5,55 m möglich.</p> <p>Fahrkurven der zu erwartenden Fahrzeuge (z. B. Müllfahrzeuge) sind zu berücksichtigen.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 14.09.20</p> <p>Zu 24: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungsplanung. Sie liegt noch nicht vor. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p> <p>Zu 25: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungsplanung. Sie liegt noch nicht vor. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p> <p>Zu 26: Der Hinweis ist bereits beachtet worden. Gem. Verkehrskonzept (Punkt 6.5. der Begründung) sind die geplanten Straßenverkehrsflächen als Tempo-30-Zonen, somit für verringerte Geschwindigkeit vorgesehen. Die Kurvenradien der Verkehrsflächen und die Wendemöglichkeiten wurden entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und in Anlehnung an die RASSt 06 gestaltet.</p>

2.1 (Seite 9) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.20)

Abwägungsvorschlag

Seite 9 des Schreibens vom 14. September 2020

7. Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Flurstücke auf der Planzeichnung nicht mit dem aktuellen Kataster übereinstimmen.

Der aktuelle Stand ist in der Anlage (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) erkennbar.

27

Im Auftrag



Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Anlage

TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

14.09.20

Zu 27: Der Hinweis wird beachtet.

Die gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) aktuellen Flurstücksgrenzen werden in die Darstellungen der Planzeichnung übernommen.

2.1 (Seite 10) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.20)

Abwägungsvorschlag



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt
Plattensstr. 43
17053 Neubrandenburg

Gemarkung: Neubrandenburg (15 4117)
Flur: 1
Flurstück: 39/12, 39/13
Gemeinde: Neubrandenburg, Stadt (13 0 71 107)
Landkreis: Meckl. Seenplatte
Lage: An der Gerstenstraße

Anlage

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte MV 1:2000

Erstellt am 13.08.2020



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörde Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Übersetzung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.
Darin ausgenommen sind Verwendungen zu innerbetrieblichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoinformG M-V).

TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

14.09.20

2.2 (Seite1) Deutsche Telekom Technik GmbH (16.10.19) Abwägungsvorschlag



32
ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard

Stadt Neubrandenburg
Postfach 110288

17042 Neubrandenburg

REFERENZEN Ihr Schreiben vom 01.10.2019
ANSPRECHPARTNER 264074-01-2019 (bitte immer angeben), PTI 23, PPB 7, Stephan Weiß
TELEFONNUMMER +49 30 8353 78364
DATUM 16.10.2019
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 65 »Gerstenstraße«

Sehr geehrter Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per Mail:

1. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück /Haus
2. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?
3. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.
4. Geplanter Ausführungszeitraum
5. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Hadobeul | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 500 100 06), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1 7590 10066 0024858668, SWIFT-BIC: PBKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Steltner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

12-45/19KSP

TÖB 15 Deutsche Telekom Technik GmbH Dresden 16.10.19

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



Zu 1: Der Hinweis ist bereits beachtet worden.

Die mitgeteilten Leitungsbestände der Telekom wurden bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt. Sie sind durch die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen und Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

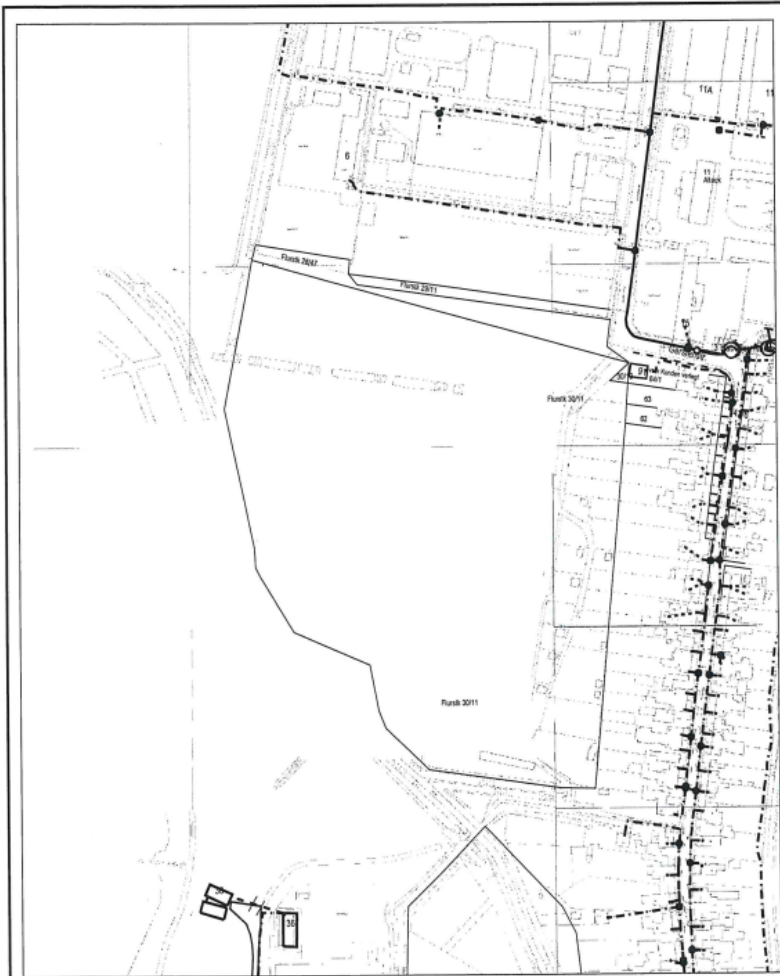
Er betrifft die Erschließungsplanung. Sie liegt noch nicht vor. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.

2.2 (Seite 2) Deutsche Telekom Technik GmbH (16.10.19)	Abwägungsvorschlag
<p>DATUM 16.10.2019 EMPFÄNGER Stadt Neubrandenburg SEITE 2</p> <p>Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 6 Monate vor Baubeginn.</p> <p>Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.</p> <p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: T-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.</p> <p>Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten: Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig per Mail unter: Planauskunft.nordost@telekom.de gestellt werden. Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</p>	<p style="text-align: right;">16.10.19</p> <p>TÖB 15 Deutsche Telekom Technik GmbH Dresden</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. In der Planzeichnung sind innerhalb der als Privatstraße festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraßen C.1 und C.2) mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (L3) ausgewiesen. Diese werden in der textlichen Festsetzung 7. näher bestimmt.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungsplanung sowie die Bauausführung. Die Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p> <p>Zu 5: Die Hinweise sind für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Sie betreffen die Erschließungsplanung sowie die Bauausführung. Die Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p>

<p>2.2 (Seite 3) Deutsche Telekom Technik GmbH (16.10.19)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>DATUM 16.10.2019 EMPFÄNGER Stadt Neubrandenburg SEITE 3</p> <p>Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A.  S. Weiß</p> <p>Anlagen 1 Kabelschutzanweisung 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen 1 Übersichtsplan</p>	<p>TÖB 15 Deutsche Telekom Technik GmbH Dresden 16.10.19</p> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;">  </div>

2.2 (Seite 4) Deutsche Telekom Technik GmbH (16.10.19)

Abwägungsvorschlag



TÖB 15 Deutsche Telekom Technik GmbH Dresden

16.10.19

AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost		Übersichtsplan		
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Neubrandenburg				
Bemerkung: Gerstenstraße	AsB	4	Sicht	Lageplan	
	VsB	395C	Maßstab	1:3000	
	Name	TI NL OPTI 23 M Hundt KV	Blatt	1	
	Datum	16.10.2019			

2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH (06.08.20)

Abwägungsvorschlag

Lange, Regina 15

Von: [redacted]@telekom.de
Gesendet: Donnerstag, 6. August 2020 14:00
An: [redacted]
Betreff: 264074-01-2019 Bebauungsplan Nr_ 65 »Gerstenstraße« Neubrandenburg
Kategorien: B 65 Gerstenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 264074-01-2019 vom 16.10.2019 Stellung genommen.
Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Ost
Marie Hundt
PTI 23, PPB7
Am Rowaer Forst 1
17094 Burg Stargard
Tel.: +49 30 635378255
Mobil: +49 1515 7656514
E-Mail: Marie.Hundt@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dftechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

TÖB 15 Deutsche Telekom Technik GmbH Dresden

06.08.20

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

- hierzu im Folgenden Abwägung der Stellungnahme vom 16.10.19.

2.3 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (26.11.19)

Abwägungsvorschlag

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 110261 - 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft Bauaufsicht und Kultur
 Frau Regina Lange
 Friedrich-Engels-Ring 53
 17033 Neubrandenburg

Neubrandenburger
 Stadtwerke GmbH
 Geschäftsführung
 Vorsitzender
 Ingo Meyer
 Dr. Jörg Fiedler
 Aufsichtsrat
 Vorsitzende
 Dr. Diana Kuhik

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

Amtsgerecht
 Neubrandenburg
 HRB-1194

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum	US-IdNr.
-	02.10.2019	0395 3500-167	Jens Urbaneck Technische Investitionen	26. November 2019	DE137270540

**Stellungnahme zum Vorentwurf B-Plan Nr. 65 „Gerstenstraße“
 Unser Auftrag Nr.: 2102/19**

Sehr geehrte Frau Lange,

die uns mit Schreiben vom 02.10.2019 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-mediant GmbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich des o. g. Vorentwurfs, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Eine wärmetechnische Erschließung mittels Gas-, Fernwärme-, Nahwärme- oder alternativer Wärmeversorgung ist derzeit bei neu.sw in Prüfung.

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die neu-wab und die neu-mediant 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 vor- und nachgelagerten 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 Koordination zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

1

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/neu-wab/neu-mediant 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-mediant zu sichern.

2



TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

26.11.19

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

Er betrifft die Erschließungsplanung. Sie liegt noch nicht vor. Die Stellungnahme wird dem Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung übergeben.

Zu 2: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Die mitgeteilten Leitungsbestände wurden durch die zeichnerische Festsetzung von Verkehrsflächen bzw. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen können Leitungen neu verlegt werden.

2.3 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (26.11.19)	Abwägungsvorschlag
<p>Seite 2 zum Schreiben von neu.sw vom 26. November 2019 an Stadt Neubrandenburg Betreff Vorentwurf B-Plan Nr. 65 „Gerstenstraße“ Unser Auftrag Nr.: 2102/19</p> <p>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.</p> <p>Stromversorgung</p> <p>Im B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen von neu.sw. Eine Erschließung ist grundsätzlich möglich. Zu diesem Zweck sind eine neue Transformatorstation (ca. 2 x 3 m), fünf Kabelverteilerschränke sowie ein MS- und NS-Stromnetz zu errichten. Die geplanten Standorte sind dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die geplante Transformatorstation ist entweder im mit „GF“ (mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen) gekennzeichneten Bereich oder im Bereich des „WA2“ vorzusehen.</p> <p>Straßenbeleuchtung</p> <p>Im B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen von neu.sw. Eine Straßenbeleuchtung ist grundsätzlich möglich. Zu diesem Zweck ist ein Beleuchtungsschrank an der geplanten Transformatorstation zu errichten. Die Kabelverlegung und die Aufstellung der Leuchtpunkte erfolgen im öffentlichen Bauraum. Für die Festlegung der Anzahl und Abstände der Leuchtpunkte ist ein Beleuchtungskonzept zu erarbeiten.</p> <p>Gasversorgung</p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes befinden sich Gashochdruckleitungen da 110 PE und DN 250 St, Hausanschlussleitungen da 32 bis 110 PE sowie stillgelegter Leitungsbestand von neu.sw. Unsere Anlagen dürfen nicht überbaut werden und sind im geplanten öffentlichen Straßennebenbereich anzuordnen. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Bei Kreuzung oder Näherung im Bohrverfahren sind die Gasleitungen in den Bereichen durch Suchschachtungen freizulegen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände zur Gasleitung sind einzuhalten.</p> <p>Eine gassseitige Erschließung des Gebietes ist in Abhängigkeit des Anschlussbedarfes grundsätzlich möglich. Wir verweisen auf die o. g. Prüfung zur Wärmeversorgung.</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Der Planbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen. Im Bereich des B-Plans befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen PE 125 (nordöstlicher Bereich, lageunsicher), DN 200 GG sowie DN 400 AZ (südlicher Bereich) in Rechtsträgerschaft von neu.sw.</p> <p>Die Mindestabstände gemäß DVGW W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen im Text erwähnt sind. Erdeingebaute Trinkwasserarmaturen, freigelegte Rohrleitungsabschnitte sowie Beschilderungen sind zu sichern. Besondere Vorsicht ist bei Aufgrabungen in der Nähe von AZ- und ET-Leitungen geboten. Das Rohmaterial ist schlag- und erschütterungsempfindlich und kann infolge von Erdarbeiten beschädigt werden. Dies gilt im Speziellen beim Bau des Geh- und Radweges und der Außenanlagen im südlichen Bereich.</p>	<p>TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 26.11.19</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen darf gem. textlicher Festsetzung 10.1 um bis zu 5 m abgewichen werden. Anderenfalls sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen. Die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen wurden entsprechend der Anforderungen einer gesicherten Erschließung positioniert.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wurde beachtet. Die Festsetzungen der Planzeichnung wurden um eine Versorgungsfläche ergänzt um die genannte Transformatorenstation und den Beleuchtungsschrank zu ermöglichen. Da sich der vorgeschlagene Standort der Transformatorenstation in der Nähe des vorgesehenen Kreuzungsbauwerks des Gerstengraben als ungünstig erwies, wurde die Versorgungsfläche wegen günstigerer Platzverhältnisse im nördlichen Bereich des WA 2.2 untergebracht.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Die im Geltungsbereich liegende Gashochdruckleitung wird bereits in der Planzeichnung abgebildet, dabei soweit wie möglich im öffentlichen Straßennebenbereich. Die festgesetzten Verkehrsflächen bzw. mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sichern die Leitung planungsrechtlich. In Verbindung mit weiteren Festsetzungen ist eine Überbauung der Leitung unzulässig. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Die im Geltungsbereich liegenden Trinkwasserleitungen werden bereits in der Planzeichnung abgebildet. Die festgesetzten Verkehrsflächen bzw. mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sichern die Leitung planungsrechtlich. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung.</p>



2.3 (Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (26.11.19)	Abwägungsvorschlag
<p>Seite 3 zum Schreiben von neu.sw vom 26. November 2019 an Stadt Neubrandenburg Betreff Vorentwurf B-Plan Nr. 65 „Gerstenstraße“ Unser Auftrag Nr.: 2102/19</p> <p>Zur Erschließung des Gebietes sind Netzerweiterungen erforderlich. Diese sind durch den Verursacher mitzufinanzieren. Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind bei der Planung zu berücksichtigen. Hausanschlüsse sind separat durch den Antragsteller bei neu.sw anzumelden und komplett zu finanzieren.</p> <p>Zur Erschließung des Wohngebietes und für eine Bereitstellung der benötigten 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck für mehrgeschossige Gebäude (0,7 < GFZ ≤ 1,2, Vollgeschosse > 3) sind Netzverstärkungen im vorgelagerten Trinkwassernetz erforderlich. Diese sind durch den Investor mitzufinanzieren. Die Festlegung des Umfangs erfolgt mittels Netzberechnung im Zuge der Erschließungsplanung.</p> <p>Bei der im B-Plan dargestellten „Leitung sonstige“ im südlichen Bereich handelt es sich um die oben genannten Trinkwasserversorgungsleitungen DN 200 GG und DN 400 AZ. Die Bezeichnung in der Fläche L1 der GFL sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Im nordöstlichen Bereich ist die GFL für die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung PE 125 (derzeitige Bezeichnung im B-Plan „Leitung sonstige“) zu ergänzen. Diese Leitung ist im Rahmen der Erschließung aus den künftigen privaten Flächen in den künftig öffentlichen Bereich umzuverlegen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, nicht wie in den Punkten 10.1 und 10.2 angegeben die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH.</p> <p>Abwasserentsorgung</p> <p>Die neu-wab stimmt dem Vorentwurf teilweise zu.</p> <p>In dem B-Plangebiet befinden sich Anlagen der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserableitung, die sich in Rechtsträgerschaft der neu-wab befinden. Weiterhin sind auch Anlagen Dritter vorhanden.</p> <p>Schmutzwasser</p> <p>In der vorhandenen Gerstenstraße befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitungen (ADL) und Schmutzwasserkanäle (Datzebergsammler) in Rechtsträgerschaft der neu-wab.</p> <p>Wir bitten, den Textteil auf den Seiten 25 und 26 entsprechend der Rechtsträgerschaft zu korrigieren.</p> <p>Entlang des gesamten zu betrachtenden Abschnittes der Gerstenstraße (von der Kreuzung Baumwallsweg bis zum geplanten Wohngebiet) befindet sich eine Transportleitung PE-HD 180 vom Gewerbegebiet Trollenhagen. Die Druckleitung verläuft weiterhin in der geplanten Verlängerung der Gerstenstraße (Planstraße B) und schüttert im Schacht 1002892815 in den Freigefällekanal DN 800 B aus. Diese Leitung ist mittels Horizontalbohrung (HDD-Verfahren) verlegt worden (Tiefenlage 2 – 4,5 m). Dementsprechend sind kein Warnband und keine Bettung vorhanden. Im Fall des Straßenausbaus wird mit Aufschüttungen gerechnet, wobei dies bei dem vorgefundenen Baugrund zu Setzungen führen kann. Die möglichen Setzungen können Funktionalität und Wirtschaftlichkeit der Abwasserableitung negativ beeinträchtigen (Entwässerung von vorh. GWG Trollenhagen und geplantem OT Podewall, PW 10 in NB, WG Gerstenstraße). Der Ausbau der Straße muss deshalb so erfolgen, dass Setzungen auszuschließen sind. Andernfalls ist eine Umverlegung der ADL erforderlich.</p>	<p>TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 26.11.19</p> <p>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Netzausbau ist im Rahmen der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen möglich. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung.</p> <p>Zu 8: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der ggf. erforderliche Netzausbau für Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen möglich. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung.</p> <p>Zu 9: Der Hinweis wurde beachtet. Die Bezeichnung der Leitungen wurde in den Planunterlagen angepasst. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung.</p> <p>Zu 10: Der Hinweis wurde beachtet. Die Angaben wurden in der Begründung (Punkte 10.1 und 10.2) korrigiert.</p> <p>Zu 11: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungsplanung.</p>



2.3 (Seite 4) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (26.11.19)

Abwägungsvorschlag

Seite 4 zum Schreiben von neu.sw
vom 26. November 2019
an Stadt Neubrandenburg
Betreff Vorentwurf B-Plan Nr. 65 „Gerstenstraße“
Unser Auftrag Nr.: 2102/19

Durch die Anbindung von weiteren Zuläufen (u. a. auch die Entwässerung des WG Gerstenstraße) an die ADL GWG Trollenhagen sind Geruchsbelästigungen im Bereich des Schachtes 1002892815 nicht auszuschließen. Um diese zu vermeiden, ist eine Abluftbehandlungsanlage erforderlich. Dafür ist im B-Plan im Bereich des Schachtes eine Fläche (ca. 10 x 10 m) zu berücksichtigen. Andere Lösungen zur Geruchsbekämpfung sind technologisch nicht möglich.

12

Die Anfahrbarkeit der v. g. Fläche, des Druckunterbrecherschachtes (DUS) und aller anderen Schächte des Kanals DN 800 B ist zu gewährleisten. Die dafür erforderliche Wegebreite darf 3,5 m nicht unterschreiten.

Weiterhin befindet sich im östlichen Randbereich von WA 1.1 die Schmutzwasserdruckrohrleitung PE 180 des Pumpwerks 10. Zur Netzoptimierung und Baufeldfreimachung ist im Zuge des Ausbaus der Gerstenstraße bzw. der Erschließungsarbeiten die Umbindung der ADL vom Pumpwerk (PW) 10 auf die ADL PE 180 (aus dem GWG Trollenhagen) in Prüfung.

Die Schmutzwasserableitung des geplanten Wohngebietes mit Anschluss an das vorhandene Freigefällesystem ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich. Für das Wohngebiet ist ein Zwischenpumpwerk mit Anschluss an die ADL PE 180 zu errichten. Bei einer Änderung der Geländehöhen durch Aufschüttungen ist ein Variantenvergleich zur Erschließung durchzuführen. Zu prüfen ist dann, ob eine Entwässerung im Freigefälle in Richtung DN 800 B möglich ist. Eine Druckentwässerung ist aus betrieblichen Gründen nicht anstrebenswert. Für die innere Erschließung werden die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen beansprucht.

13

Niederschlagswasser

In dem Gebiet (nördlicher Bereich) befindet sich ein RW-Sammler DN 400/500 B mit einem Auslaufbauwerk im Königsgraben/Datze. Die Rechtsträgerschaft ist ungeklärt. Eine Entflechtung ist im Zuge der Erschließung anzustreben. Weiterhin befinden sich im Gebiet wasserwirtschaftliche Anlagen Dritter (SBA, WBV, usw.). Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes und der Eigenschaften des Baugrundes ist eine lokale Verwertung des Niederschlagswassers bzw. eine Versickerung nicht möglich. Hier ist eine zentrale Niederschlagswasserableitung, wenn auch in 2 bis 3 Teilabschnitten, anzustreben. Der nördliche Bereich des B-Planes könnte über einen bestehenden Kanal (DN 400/500 B) entwässert werden. Eine Erneuerung des Kanals ist allerdings erforderlich. Die Trassierung ist neu in öffentlichen Flächen einzuordnen. Der südliche Teil kann nicht im Freigefälle an den nördlichen Teil angeschlossen werden. Eine separate Lösung ist anzustreben. Möglich wäre ein neues Kanalsystem mit neuem Einleitpunkt. Dabei ist eine Drosselung/ein Rückhalt des Abflusses in Betracht zu ziehen, da ein Rückstau bei etwas intensiveren Regenereignissen zu erwarten ist. Die möglichen Varianten der Entwässerung müssen gemeinsam mit den weiteren wasserwirtschaftlichen Rechtsträgern und den Genehmigungsbehörden erarbeitet werden.

14

Für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ist durch den jeweiligen Eigentümer ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Neubrandenburg/SG Abwasser zu stellen.

Fernwärmeverteilung

Zum Vorentwurf bestehen grundlegend keine Einwände. Weder im unmittelbaren noch im Nahbereich des B-Plangebietes befinden sich Anlagen der Fernwärmeversorgung. Derzeitig werden bei

TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

26.11.19

Zu 12: Der Hinweis wird beachtet.

Die Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Daher wird in den Teil B Text ein Hinweis aufgenommen, dass im Zuge der Erschließungsplanung ggf. weitere Versorgungsanlagen untergeordnet in öffentlichen Flächen vorgesehen werden. Die technische Ausführung der Abluftbehandlungsanlage bedarf der Anpassung an die örtliche Situation. Die Anlage kann sich in der genannten Größe und Lage als im Wesentlichen unterirdisches Bauwerk unterordnen. Die Bedingungen an dem genannten Standort sind durch die Geländesituation mit zwei Gewässern, die Lage mehrerer Leitungen inkl. des genannten Schachtbauwerks, die räumlichen Bedingungen für die Zufahrt sowie die Nachbarschaft von gesetzlich geschützten Biotopen geprägt. Die Anlage kann nur mit Fahrzeugen erreicht werden, welche die örtliche Erschließungssituation berücksichtigen. Insoweit ist zu empfehlen, außerhalb des Plangebiets einen Standort für die Abluftbehandlungsanlage zu wählen und erforderlichenfalls die Einbindung der Abwasserdruckleitung dorthin zu verlegen.

Zu 13: Der Hinweis wird beachtet.

Die Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Daher wird in den Teil B Text ein Hinweis aufgenommen, dass im Zuge der Erschließungsplanung ggf. weitere Versorgungsanlagen untergeordnet in öffentlichen Flächen vorgesehen werden (Text Teil B, in Hinweis 7.). Eine Erhöhung des Geländes in diesem Ausmaß ist nicht vorgesehen. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung.

Zu 14: Der Hinweis wurde beachtet.

Das wasserwirtschaftliche Gutachten zum Plangebiet (Schuldt Consult 2020) zeigt Möglichkeiten zur gesicherten Ableitung des Niederschlagswassers auf. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden angepasst um dessen Vorzugsvariante zur Niederschlagswasserableitung zu ermöglichen. (Erweiterung der Flächen für die Abwasserbeseitigung für den Graben 1 N 25 sowie für das Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung dieses Grabens (Wendestelle), Entfall der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen in der Planstraße B.1 nördlich dieses Grabens)



2.3 (Seite 5) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (26.11.19)	Abwägungsvorschlag
<p>Seite 5 zum Schreiben von neu.sw vom 26. November 2019 an Stadt Neubrandenburg Betreff Vorentwurf B-Plan Nr. 65 „Gerstenstraße“ Unser Auftrag Nr.: 2102/19</p> <p>neu.sw Möglichkeiten einer Nahwärmeerschließung (BHKW) sowie die Machbarkeit einer geothermischen Erschließung untersucht. Abschließende Ergebnisse hierzu liegen voraussichtlich Ende 2019 vor.</p> <p>neu-medianet GmbH</p> <p>Im Plangebiet betreibt die neu-medianet GmbH Leitungen, welche zu schützen sind und nicht fest überbaut werden dürfen. Für die Erschließung des zu errichtenden Wohngebietes hat die neu-medianet ein Konzept erstellt und plant, die fiktive Versorgung der Grundstücke über Glasfaserkabel zu realisieren. Wir bitten um die Einbeziehung in die Detailplanungen.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.</p> <p>Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen.</p> <p>Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.</p> <p>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.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p> <p><i>Anke Schmidt</i> Anke Schmidt</p> <p><i>Jens Urbaneck</i> Jens Urbaneck</p> <p>Anlagen digitale Bestandsunterlagen als PDF- und DXF-Daten Lageplan Planung Stromerschließung</p>	<p>TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 26.11.19</p> <p>Zu 15: Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung.</p> <p>Zu 16: Der Hinweis wurde beachtet. Die Planunterlagen wurden entsprechend der mit der Stellungnahme mitgeteilten Leitungsbestände korrigiert. Diese wurden in der Planzeichnung abgebildet. Durch die zeichnerische Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, sowie von Verkehrsflächen werden die bestehenden Leitungen planungsrechtlich gesichert. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung.</p>



2.3 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (04.09.20)

Abwägungsvorschlag

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
 FB 2 Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
 Friedrich-Engels-Ring 53
 17033 Neubrandenburg

Neubrandenburger
 Stadtwerke GmbH
 Geschäftsführung
 Ingo Meyer
 Aufsichtsrat
 Vorsitzende
 Dr. Diana Kuhn

John-Schöler-Strasse 1
 17033 Neubrandenburg
 Tel. 0395 3500-0
 Fax 0395 3500-118
 www.neu-sw.de
 info@neu-sw.de

Sparkasse
 Neubrandenburg-Dehmin
 IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
 BIC NOLADE21HRS

Amtsgericht
 Neubrandenburg
 HRB-1194
 USt-IdNr.
 DE137270540

Ihr Zeichen Ihre Nachricht Durchwahl Ansprechpartner Datum
 - 03.08.2020 0395 3500-167 Jens Urbaneck Technische Investitionen 4. September 2020

Stellungnahme zum Entwurf B-Plan Nr. 65 Gerstenstraße
 Unser Auftrag Nr.: 1667/20

Sehr geehrte Frau Lange,

die uns mit Schreiben vom 03.08.2020 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-mediant GmbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich der o. g. Maßnahme, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Prinzipiell behält die Stellungnahme 2102/19 vom 26.11.2019 ihre Gültigkeit.

Die wärmetechnische Überprüfung ist bei neu.sw abgeschlossen. Seitens neu.sw wird eine gasseltige Erschließung erfolgen.

Es ist sicherzustellen, dass auf befestigten Wegen (Geh-, Radwege), unterhalb derer sich Medien der o. g. Rechtsträgerschaften befinden, eine Befahrung mit entsprechender Technik zur Wartung, Instandhaltung und ggf. Störungsbeseitigung möglich ist. Feste Überbauungen sind auszuschließen. Die geplanten Baumstandorte sind in der Planungsphase anzupassen, so dass die Mindestabstände aus den einschlägigen Regelwerken eingehalten werden können.

In der Planzeichnung ist eine Fläche (5 m breit, nördlicher WA3-Bereich), die im vorherigen B-Planentwurf als Verkehrsfläche gekennzeichnet war, nun als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet und einer Wohnparzelle als Grundstückszufahrt zugeordnet. Wir weisen darauf hin, dass sich für diese Parzelle hohe Anschlusskosten ergeben können.

Erforderliche Leitungsrechte wurden bereits mit der Stadt Neubrandenburg mittels Gestattungsverträge und Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

04.09.20

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet

Der Entwurf der Planung wurde nach Auswertung der Stellungnahme vom 26.11.19 erarbeitet. Die Stellungnahme wird dem Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung übergeben.

Eine Erschließungsplanung liegt noch nicht vor.

Die Hinweise der Stellungnahme vom 04.12.20 werden ebenfalls an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen darf gem. textlicher Festsetzung 10.1 um bis zu 5 m abgewichen werden.

Anderenfalls sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen. Die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen wurden entsprechend der Anforderungen einer gesicherten Erschließung positioniert.

Zu 3: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

- 1
- 2
- 3



2.3 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (04.09.20)	Abwägungsvorschlag
<p>Seite 2 zum Schreiben von neu.sw vom 4. September 2020 an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Betreff Entwurf B-Plan Nr. 65 Gerstenstraße Unser Auftrag Nr.: 1667/20</p> <p>In den Planstraßen B.2 und D verlaufen Haupttrassen der Gasversorgung und Abwasserableitung. Mit der Erschließung des Standortes und der Belegung des unterirdischen Bauraumes mit weiteren Medien, kann eine Neuordnung des vorhandenen Leistungsbestandes erforderlich werden.</p> <p>Stromversorgung/Straßenbeleuchtung Ein Standort für die Trafo-Station wurde im B-Plan berücksichtigt. Dieser weicht von dem von uns geplanten Standort ca. 60 m nach Norden ab. Somit besteht die Möglichkeit, dass die bisher angedachte Planung aufgrund von geänderten Kabellängen nicht mehr umsetzbar ist. Ggf. ist ein weiterer Standort für eine zweite Trafo-Station im südlichen Teil erforderlich. Definitives kann erst nach weiteren Planungsaufwendungen ausgesagt werden. In der beigegeführten Planzeichnung sind zwei, aus unserer Sicht mögliche Standorte gekennzeichnet. Der Flächenbedarf ist analog der bereits eingetragenen Station. Wir bitten um Festsetzung einer zweiten Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen“.</p> <p>Das unter 10.1. genannte Mittelspannungskabel befindet sich im Nordosten des Plangebietes und verläuft entlang der Gerstenstraße. Dies ist das einzige, sich im Plangebiet befindliche MS-Kabel. Ein weiteres Kabel befindet sich nördlich, allerdings außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Entlang der öffentlichen Straßen und Wege erfolgt die Errichtung einer neuen Straßenbeleuchtung mittels Netzerweiterung. Hierfür ist ein Beleuchtungskonzept erforderlich.</p> <p>Gasversorgung Im Bereich des geplanten B-Plan Nr. 65 befindet sich eine Gashochdruckleitung DN 250 St von neu.sw. Ihr Vorhaben ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen erfolgt. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Bei Kreuzung oder Näherung im Bohrverfahren sind die Gasleitungen in den Bereichen durch Suchschachtungen freizulegen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände zur Gasleitung sind einzuhalten. Eine gasseitige Erschließung dieses Gebietes ist grundsätzlich möglich.</p> <p>Unter dem Punkt 5.3. Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung ist eine Gasniederdruckleitung aufgeführt. Diese ist zu streichen, da sich hier nur die Gashochdruckleitung befindet. Die Gashochdruckleitung durchquert das gesamte östliche Plangebiet von Nord nach Süd. Zu den Punkten 10. und 12. bestehen keine Einwände.</p> <p>Wasserversorgung Die Stellungnahme zum Auftrag 2102/19 vom 26.11.2019 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>In den Punkten 10.1. und 10.2. der Begründung ist die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zu ersetzen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.</p> <p>Abwasserentsorgung Unter dem Punkt 10.1. Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung Absatz Schmutzwasserentsorgung ist im letzten Satz die Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH zu streichen und gegen die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) zu ersetzen.</p> <p>Im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich öffentliche Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab).</p>	<p>TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 04.09.20</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. Die markierte Anlage innerhalb des WA 3 kann als Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig sein, wenn sie der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dient. In den Teil B Text wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Zuge der Erschließungsplanung ggf. weitere Versorgungsanlagen untergeordnet in öffentlichen Flächen vorgesehen werden (Text Teil B, in Hinweis 7.).</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die Ausführungen zur außerhalb des Plangebiets befindlichen Leitung werden im Kapitel 10.1 der Begründung korrigiert.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungsplanung.</p> <p>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Hinweis 5 der Stellungnahme vom 26.08.20 der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH wurde beachtet. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung.</p> <p>Zu 8: Der Hinweis wird nicht beachtet. Gemäß Leitungsauskunft der neu.sw vom 11.10.19 befindet sich eine Gasniederdruckleitung in der Brauereistraße.</p> <p>Zu 9: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Die Stellungnahme wird dem Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung übergeben.</p> <p>Zu 10: Der Hinweis wird beachtet. Die in den Kapiteln 10.1 und 10.2 der Begründung aufgeführten Bezeichnungen des Versorgungsunternehmens werden korrigiert.</p> <p>Zu 11: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Die Schmutzwasserleitung im Bereich des „Weges A“ ist bereits berücksichtigt und in der Planzeichnung dargestellt worden.</p>

2.3 (Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (04.09.20)

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw
vom 4. September 2020
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Betreff Entwurf B-Plan Nr. 65 Gerstenstraße
Unser Auftrag Nr.: 1667/20

Schmutzwasser

Am südlichen Ende des B-Plangebietes verlaufen Schmutzwasserkanäle DN 800 aus Beton bzw. Stahl.

Im Bereich der Gerstenstraße verlaufen zwei Schmutzwasserdruckrohrleitungen. An der Ostseite des B-Plangebietes (in Verlängerung der Gerstenstraße) verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung im Bereich der Planstraßen B.2 und D. Diese Leitung kommt aus dem Gewerbegebiet Trollenhagen und endet im Schacht 1002892 am südlichen Ende des B-Plangebietes. Sie wurde mittels Horizontalbohrung (HDD-Verfahren) verlegt und ist dementsprechend nicht eingebettet. Die Tiefenlage variiert zwischen 2 m bis 4,5 m. Im Fall des geplanten Straßenbaues wird mit einer Aufschüttung gerechnet. Dies kann bei dem vorgefundenen Baugrund mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Setzungen führen. Setzungen im Bereich der Druckrohrleitung können zu negativen Veränderungen des Höhenprofils der Druckrohrleitung führen, wodurch die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit der Schmutzwasserdruckrohrleitung gemindert werden. Der Ausbau der Straße hat so zu erfolgen, dass keine Setzungen auftreten. Andernfalls ist eine Umverlegung der Schmutzwasserdruckrohrleitung erforderlich.

Durch die Anbindung weiterer Zuläufe (u. a. auch die Entwässerung des B-Plangebietes Gerstenstraße) an die Schmutzwasserdruckrohrleitung ist die Entwicklung einer starken Geruchsbelästigung im Bereich des Schachtes 1002892815 zu erwarten. Um dieser Geruchsbelästigung entgegenzuwirken, ist eine Abluftbehandlungsanlage erforderlich. Aus diesem Grund ist im B-Plan im Bereich des Schachtes 1002892815 eine ca. 100 m² große Fläche für die zukünftige Behandlungsanlage zu berücksichtigen. Andere Lösungen zur Geruchsbekämpfung sind technologisch nicht möglich. Darüber hinaus ist die Anfahrbarkeit dieser Fläche sowie der vorhandenen Schmutzwasserschächte zu gewährleisten. Die Mindestbreite der Wege darf 3,5 m nicht unterschreiten, um Unterhaltungs-, Sanierungs- oder Neubauarbeiten zu ermöglichen.

Weiterhin ist für den Fall der vollen Belegung des Gewerbegebietes Trollenhagen (volle Auslastung der vorhandenen Schmutzwasserdruckrohrleitung) eine Erweiterung des Netzes um eine zweite Schmutzwasserdruckrohrleitung erforderlich. Hierfür ist im B-Plan ein Leitungskorridor neben der vorhandenen Trasse zu sichern, bzw. im Fall einer Umverlegung im neuen Trassenverlauf.

Im Zuge des Ausbaus Gerstenstraße bzw. der Erschließung des B-Plangebietes sind die Schmutzwasserdruckrohrleitung vom Pumpwerk 10 auf die Schmutzwasserdruckrohrleitung aus dem GWG Trollenhagen umzubinden und das Netz zu optimieren.

Eine äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes im Freigefällesystem ist aufgrund der vorhandenen Bedingungen (Geländehöhen usw.) nicht möglich. Die äußere Erschließung kann über den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung realisiert werden. Hierfür ist eine Pumpstation zu errichten. Eine entsprechende Fläche ist vorzusehen. Die Anfahrbarkeit der Pumpstation ist zu gewährleisten (Anfahrbarkeit mit LKW SLW 60). Bei Änderungen der Geländehöhen durch Aufschüttungen usw. ist ein erneuter Variantenvergleich für die Erschließung durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Entwässerung im Freigefälle in südlicher Richtung an den vorhandenen Schmutzwassersammler DN 800 möglich ist, da eine Druckentwässerung aus betrieblichen Gründen nicht anstrebenswert ist. Die innere Erschließung ist in den geplanten öffentlichen Straßenzügen (Planstraßen) vorzusehen.

In der beigegefügten Planzeichnung sind die Flächen für die Abluftbehandlungsanlage und das Schmutzwasserpumpwerk eingetragen. Die Lage der Flächen kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Mindestgrößen der Flächen sind einzuhalten.



12

13

14

15

Abwägungsvorschlag

TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

04.09.20

Zu 12: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.
Er betrifft die Erschließungsplanung.

Zu 13 Der Hinweis wird beachtet.

Die Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Daher wird in den Teil B Text ein Hinweis aufgenommen, dass im Zuge der Erschließungsplanung ggf. weitere Versorgungsanlagen untergeordnet in öffentlichen Flächen vorgesehen werden (Text Teil B, in Hinweis 7.). Die technische Ausführung der Abluftbehandlungsanlage bedarf der Anpassung an die örtliche Situation. Die Anlage kann sich in der genannten Größe und Lage als im Wesentlichen unterirdisches Bauwerk unterordnen. Die Bedingungen an dem genannten Standort sind durch die Geländesituation mit zwei Gewässern, die Lage mehrerer Leitungen inkl. des genannten Schachtbauwerks, die räumlichen Bedingungen für die Zufahrt sowie die Nachbarschaft von gesetzlich geschützten Biotopen geprägt. Die Anlage kann nur mit Fahrzeugen erreicht werden, welche die örtliche Erschließungssituation berücksichtigen. Insoweit ist zu empfehlen, außerhalb des Plangebietes einen Standort für die Abluftbehandlungsanlage zu wählen und erforderlichenfalls die Einbindung der Abwasserdruckleitung dorthin zu verlegen.

Zu 14: Der Hinweis wird nicht beachtet.

In der Planzeichnung wird in südlicher Fortsetzung der 12 m breiten Planstraßen D und B.2 die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche westlich des Weges B verbreitert, um eine ggf. erforderliche zweite Schmutzwasserdruckrohrleitung zu ermöglichen. Eine Änderung der zeichnerisch festgesetzten Planstraßen oder Bauflächen ist aus Zeitgründen nicht möglich, da eine zeitnahe Realisierung des Plans vorgesehen ist. Erforderlichenfalls muss ein Trassenverlauf außerhalb des Plangebietes gewählt werden. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung.

Zu 15: Der Hinweis wird beachtet.

Die Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Daher wird in den Teil B Text ein Hinweis aufgenommen, dass im Zuge der Erschließungsplanung ggf. weitere Versorgungsanlagen untergeordnet in öffentlichen Flächen vorgesehen werden (Text Teil B, in Hinweis 7.). Eine Erhöhung des Geländes in diesem Ausmaß ist nicht vorgesehen. Der Hinweis betrifft im Weiteren die Erschließungsplanung.

2.3 (Seite 4) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (04.09.20)	Abwägungsvorschlag
<p>Seite 4 zum Schreiben von neu.sw vom 4. September 2020 an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Betreff Entwurf B-Plan Nr. 65 Gerstenstraße Unser Auftrag Nr.: 1667/20</p> <p>Die Abwasserdruckleitung vom PW10 Gerstenstraße scheint eine sehr geringe Überdeckung (30 cm am DUS, 60 cm bei der Einbindung vom Hauspumpwerk Gerstenstraße 91) zu haben. Die Bestandspläne haben keine Höhenangaben. Für den grundhaften Ausbau der Gerstenstraße müssten Teile der Druckleitung tiefergelegt werden. Wie dies umsetzbar ist und ob die Hydraulik vom Pumpwerk das noch leisten kann, ist in der Planungsphase zu untersuchen.</p> <p>Niederschlagswasser Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind eine lokale Verwertung bzw. eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das wasserwirtschaftliche Gutachten der Schuldt Consult Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.01.2020 vergleicht unterschiedliche Varianten zur zentralen Niederschlagswasserableitung. Als Vorzugsvariante wird empfohlen, die Variante 06 umzusetzen. Die neu-sw teilt diese Auffassung und empfiehlt ebenfalls die Umsetzung der Entwässerungsvariante 06. Die Darstellung der Variante kann dem wasserwirtschaftlichen Gutachten entnommen werden. Im Zuge der Planung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Grundsätzlich ist zu beachten Für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ist ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Neubrandenburg zu stellen.</p> <p>Fernwärmeverteilung Im gesamten Gebiet „Entwurf B-Plan Nr. 65 Gerstenstraße“ sind keine Fernheizleitungssysteme von neu.sw verlegt. Es bestehen keine Einwände/Ergänzungen zum Bebauungsplan.</p> <p>neu-medianet GmbH Zum Entwurf des B-Planes gibt es seitens der neu-medianet GmbH keine weiteren Hinweise. Die Planungen zur Glasfaseranbindung liegen vor, eine Versorgung ist vorbereitet. Die Aussagen vom Vorentwurf zur äußeren und inneren Versorgung unserer Medien behalten ihre Gültigkeit.</p> <p>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.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p> <p><i>A. Schmidt</i> Anke Schmidt</p> <p><i>J. Urbanek</i> Jens Urbanek</p> <p>Anlage Planzeichnung zum B-Plan Nr. 65 Gerstenstraße - Kopie</p>	<p>TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 04.09.20</p> <p>Zu 16: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungsplanung.</p> <p>Zu 17: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Er betrifft die Erschließungsplanung, in deren Zusammenhang die wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend der genannten Vorgaben zu beantragen ist.</p> <p>Zu 18: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungsplanung. Die Hinweise der Stellungnahme werden an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p>

2.3 (Seite 5) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (04.09.20)

Abwägungsvorschlag

TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

04.09.20

SÄTZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“

Planzeichnung - Teil A

Text - Teil B

Vorfahrtsverkehrs

Rechtsgrundlagen

Regelquerschnitte

Entwurf
 Darstellung: Stadtbauamt
 Abwägung und Inhalt: Planungsausschuss
 Datum: 04.09.20
 Bebauungsplan-Nr.: 65

2.3 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (07.10.20)

Abwägungsvorschlag

neu_{SW} Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH
Geschäftsführung
Ingo Meyer
Aufsichtsrat
Vorsitzende
Dr. Diana Kühn

John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

Sparkasse
Neubrandenburg-Dammin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NOLADE21NBS

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194

USt-IdNr.
DE337270540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 110261 - 17042 Neubrandenburg

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
FB 2 Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
-	03.08.2020	0395 3500-167	Jens Urbanek Technische Investitionen	7. Oktober 2020

Ergänzung zur Stellungnahme zum Entwurf B-Plan Nr. 65 Gerstenstraße
Unser Auftrag Nr.: 1667/20-Ergänzung

Sehr geehrte Frau Lange,

bezüglich unserer Stellungnahme zum Auftrag 1667/20 vom 04.09.2020 teilen wir Ihnen folgende Ergänzung mit.

Gasversorgung

Für die Erschließung dieses B-Plangebietes mit Erdgas ist die Errichtung einer Gasdruckregelstation (GDRS) notwendig. Auch für diese Station ist eine Aufstellfläche notwendig, die im B-Plan festgeschrieben werden muss. Diesen Standortvorschlag reichen wir hiermit nach.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH


Anke Schmidt


Jens Urbanek

Anlagen
BPL_65_Entwurf_2020_Plan mit Standort GDRS

TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Ergänzung vom 07.10.20

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird beachtet-

In den Teil B Text wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Zuge der Erschließungsplanung ggf. weitere Versorgungsanlagen untergeordnet in öffentlichen Flächen vorgesehen werden (Text Teil B, in Hinweis 7.).

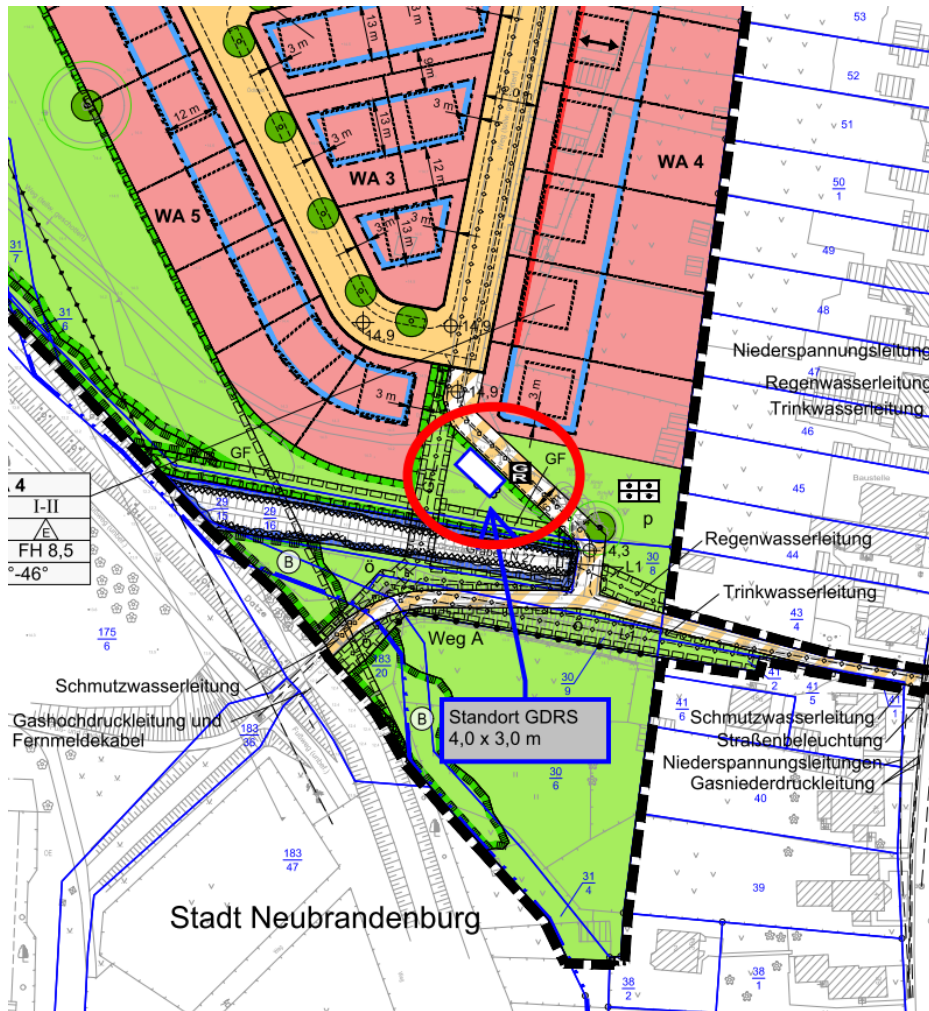


2019



2.3 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (07.10.20)

Abwägungsvorschlag





TÖB 21 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Ergänzung vom 07.10.20

2.4 (Seite 1) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag

24

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.: T	Einnahmestempel	FL
- 4. Sep. 2020		
WWL	Sve	E
Anw.-Eing.-Nr.: 633 Evo	D	



Mecklenburg Vorpommern

MV tut gut.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte

StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395 380 69-106
Telefax: 0395 380 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Alms
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c – 0201/
5122
Reg.-Nr.: 154 - 20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 02.09.2020

Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,
nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Bedenken oder Hinweise.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Das Vorhaben wurde im Rahmen der Zuständigkeit der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) geprüft.


Allgemeine Datenschutzinformationen:
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO (M-V)). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

**TÖB 24 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**

02.09.20

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

2.4 (Seite 2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">2</p> <p>a) Aus gewässerkundlicher Sicht</p> <p>Mit dem Bebauungsplan 65 „Gerstenstraße“ beabsichtigt die Stadt Neubrandenburg die Bebauung eines unmittelbar an die Datze OTOL-2600 angrenzenden – derzeit unbebauten Areals. Betroffenheiten für die Datze ergeben sich sowohl durch die Überschneidung mit dem bereits abgeminderten pauschalen Gewässerentwicklungsraum als auch durch die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bebauungsgebiet.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde ein ausführlicher WRRL-Fachbeitrag erarbeitet. Die Konfliktpunkte mit dem Oberflächengewässer wurden betrachtet. Eine Beeinträchtigung der Datze wird dabei bei Einhaltung der formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Soweit erkennbar, ist – wie auch im WRRL-Fachbeitrag gefordert – der Gewässerentwicklungsraum frei von jeglicher Bebauung. Die Parzellen grenzen nicht direkt an die Datze. Damit bleibt genügend Platz für eine potentielle Laufentwicklung der Datze.</p> <p>Für die Ableitung des Regenwassers in die Datze ist der L78/2+2 (oder auch Gerstengraben 1N25) vorgesehen. Der Graben N27 im südlichen Bereich des Plangebietes scheint nicht für die Regenwasserableitung vorgesehen zu sein.</p> <p>Trotzdem eine Anmerkung dazu: Die Datze ist im Abschnitt zwischen Graben N27 und L78/2+2 durch eine zunehmend naturnahe Entwicklung durch unterlassene Gewässerunterhaltung und starken Totholzeintrag gekennzeichnet. Der schadlose Abfluss ist derzeit unter den gegebenen Bedingungen im Einzugsgebiet gegeben. Eine Erhöhung der Einleitmenge über den Graben N27 darf nicht zu einem Unterhaltungsdruck auf diesen Gewässerabschnitt führen. Gleiches gilt ebenso für die unterhalb gelegenen Abschnitte der Datze, auch wenn hier noch keine vergleichbare Entwicklung eingesetzt hat.</p> <p>Im WRRL-Fachbeitrag wird gefordert, „dass durch die zusätzliche hydraulische Belastung keine Beeinträchtigungen der im Bewirtschaftungsplan festgelegten Maßnahmen zur Renaturierung der Datze entstehen“ darf. („Für den Wasserkörper Datze (OTOL-2600) sind entsprechend des Maßnahmenprogramms zum Bewirtschaftungsplan diverse Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele vorgesehen. Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind u. a. Maßnahmen geplant, durch die Veränderungen der Abflusssdynamik der Datze zu erwarten sind. Um eine Überlastung oder Ausuferung durch vorhabenbedingte Regenwassereinleitungen zu vermeiden, und um die Renaturierungsziele dieser Maßnahmen nicht zu behindern, müssen die ggf. zukünftig verringerte hydraulische Leistungsfähigkeit der Datze in der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden.“)</p> <p>Es gibt keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>b) Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen</p> <p>Ob ein Altlastverdacht im Planungsbereich besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen. Durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte erfolgt aktuell keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung im Plangebiet.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 24 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte</p> <p style="text-align: right;">02.09.20</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Das wasserwirtschaftliche Gutachten zum Plangebiet (Schuldt Consult 2020) zeigt Möglichkeiten zur gesicherten Ableitung des Niederschlagswassers auf. Im WRRL-Fachbeitrag (Umweltplan 2020) wird auf S. 27 erläutert: „Durch die vorhabenbedingte Regenwassereinleitung aus dem B-Plangebiet sind Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Morphologie der Datze zu erwarten. Es existieren deutliche Vorbelastungen durch bestehende Regenwassereinleitungen, in die sich die zusätzlichen Regenmengen aus dem Wohngebiet einordnen würden. Eine Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Datze scheint nicht gegeben zu sein. Es muss durch hydrologische und hydraulische Untersuchungen aber sichergestellt werden, dass die geplanten WRRL-Maßnahmen im Unterlauf der Datze (s. Ausführungen zum Verbesserungsgebot) durch die temporär höheren Abflüsse nicht beeinträchtigt werden und die hydraulische Leistungsfähigkeit auch zukünftig erhalten bleibt.“ Die genannten hydrologischen und hydraulischen Untersuchungen sind durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p>

2.4 (Seite 3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">3</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft des StALU Mecklenburgische Seenplatte gibt es zum o. g. Vorhaben keine Einwände, aber folgenden Hinweis:</p> <p>Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Christoph Linke Amtsleiter</p> <p style="text-align: right;"> ②</p>	<p>TÖB 24 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte 02.09.20</p> <p>Zu 15: Der Hinweis wurde nicht beachtet. Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung. Er wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p>

2.5 (Seite 1) Untere Immissionsschutzbehörde

2.10.20
Immissionsschutz

2.20.20
Frau Lange

26

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		04.09.2020
T	Eingang am:	X RL
R	- 4. Sep. 2020	G
WVL	<i>Ave</i>	V
Antw.	Eing.-Nr.: <i>634/20</i>	F
		D <i>A.</i>

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“

Sehr geehrte Frau Lange,

soweit die Hinweise meiner Stellungnahme vom 14.11.2019 und meiner Ergänzung zur Stellungnahme vom 04.12.2019 Berücksichtigung in den Entwürfen gefunden haben, sehe ich von wiederholenden Erwähnungen ab. Lediglich unberücksichtigte Hinweise meiner vormaligen Stellungnahmen greife ich erneut auf.

In Ergänzung zur Aufstellung der Satzung Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ nehme ich wie folgt Stellung:

Hinweis zur Planzeichnung – Teil A

- Das Baufeld 1.2 wird laut Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies widerspricht jedoch dem Vorschlag der Schallimmissionsuntersuchung vom 30.04.2019. Dort ist in 5 Ermittelte Beurteilungspegel, Seite 12, 2. Absatz festgehalten: „Die Teilfläche im westlichen Bereich, die nördlich der Südgrenze des Postgeländes liegt [Anmerkung des Verfassers: Hierbei handelt es sich um den größten Teil des Baufeldes 1.2], ist als **besonders stark lärmbelastet** einzustufen. Die Einwirkungen kommen hier von zwei Seiten. Dieser Bereich wird derzeit als **ungeeignet** für ein Wohngebiet eingeschätzt.“. Der Gutachter hat dazu auch einen Vorschlag erarbeitet. So steht unter 5 Ermittelte Beurteilungspegel, Seite 10, 3. Absatz: „Es besteht zunächst einmal die Möglichkeit die betroffenen Bereiche anderen Nutzungen (Grünflächen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, Spielplätze, Sportplätze, Verkehrsflächen) oder Gebietskategorien (MI, GE, MU) zu widmen.“. Von dieser Möglichkeit wurde weder Gebrauch gemacht noch ist in der Begründung zum Bebauungsplan dazu eine entsprechende Abwägung zur Nichtbeachtung bei der Erarbeitung des Planes aufgeführt. Ich schlage dazu vor, den Bebauungsplan Nr. 65 – angelehnt an den Vorschlag laut Schallimmissionsuntersuchung – anzupassen.

Hinweise zu Text – Teil B, I. textlichen Festsetzungen

- Die textliche Festsetzung unter 3.1 enthält eine „soll“-Vorschrift in Bezug auf die Verbindungen als Lärmschutzwände oder Wintergärten. Hier schlage ich vor, um ggf. Spielraum bzw. Abweichungen zu vermeiden, zu formulieren: „Diese Verbindungen haben mindestens die Höhe der im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 zulässigen maximalen Firsthöhe aufzuweisen.“ Und ergänzend: „Die Lärmschutzwände müssen eine geschlossene Oberfläche ohne Öffnungen und Lücken aufweisen.“

1

2

Abwägungsvorschlag

**TÖB 26 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Immissionsschutzbehörde**

04.09.20

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Die Festsetzung der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet wurde entsprechend der Planungsziele vorgenommen. Andere Nutzungsarten wie z.B. ein Mischgebiet sind weit weniger geeignet, die Ziele der Planung - ein durchgrüntes Wohnquartier mit Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern (vergl. Punkt 1.2.) - zu erreichen. Eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall entsprächen weder an der Grundstücksgrenze den durch Gehölzbestände geprägten örtlichen Verhältnissen noch wären sie durch ihre mit zunehmendem Abstand erforderliche größere Höhe städtebaulich verträglich.

Die Begründung wird hierzu im Punkt 9.1. ergänzt.

Die Konfliktsituation mit dem Gewerbelärm konnte gelöst werden.

Schutzbedürftige Räume sind mit der geänderten textlichen Festsetzung 9.1 an Gebäudeseiten, welche den Flächen mit den betreffenden gewerblichen Lärmquellen gegenüberliegen, unzulässig. Betroffene seitlich liegende schutzbedürftige Räume sind gegen Gewerbelärm zu verschatten. Ausnahmen für seitlich liegende schutzbedürftige Räume sind unter Beachtung des Hinweises 8 (im Teil B Text) zum Schallschutz möglich.

Diese Lösung wurde in der Beratung am 20.01.20 mit dem LUNG und der Unteren Immissionsschutzbehörde ausgehend von den in der Schalluntersuchung vorgeschlagenen Immissionsschutzmaßnahmen erarbeitet und daraufhin in die Planung aufgenommen. (Zeichnerische Festsetzung Lärmschutz, neue textliche Festsetzung 9.1, geänderte textliche Festsetzungen 1.8 und 3.1)

Damit wird auch für den Bereich der genannten Teilfläche die vorgesehene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.

Die textliche Festsetzung 3.1 ist bereits verbindlich formuliert, wird jedoch um Missverständnisse zu vermeiden klarstellend entsprechend angepasst. Weitere diesbezügliche Ausführungen im Kapitel 6.2.3. der Begründung sind nicht erforderlich.

2.5 (Seite 2) Immissionsschutzbehörde

Abwägungsvorschlag

- 2 -

Die Begründung ergibt sich im Detail aus dem schalltechnischen Gutachten vom 30.04.2019. Dort steht unter 6 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan: „Die o.g. Riegelbebauung hat eine abschirmende Wirkung für die unmittelbar südöstlich benachbarten Baufelder. Die abschirmende Wirkung ist an einen langgestreckten Baukörper mit einer Höhe von drei Geschossen gebunden. Diese Anforderungen sind im Bebauungsplan in geeigneter Weise festzusetzen (z.B. durch Baulinie, Traufhöhe, geschlossene Bauweise). Das Ausmaß der Nutzung (ggf. auch Anzahl der Geschosse) in den südöstlich benachbarten Baufeldern, muss an die Bedingung der Errichtung der Riegelbebauung gekoppelt werden. Ohne die Errichtung der Riegelbebauung ist in der „zweiten Reihe“ (lärmbelasteter Bereich gemäß Anlage 6) keine Wohnbebauung zulässig.“ (Seite 12, letzter Absatz & Seite 13, 1. Absatz).

3. Die Vorschläge laut meiner ergänzenden Stellungnahme vom 04.12.2019 sind aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen [der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013 wurde durch Beschluss der 139. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-Sitzung vom 24.03.2020 aktualisiert] wie folgt anzupassen:

9.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Betrieb von Klimageräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass folgende erforderliche Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten, gemäß Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 im Anhang 1.1 der TA Lärm, eingehalten werden:

Schallemissionen	Mindestabstand Gerät – Immissionsort (schutzbedürftige Bebauung)
bis 53 dB	3,00 m
54 dB	3,40 m
55 dB	3,90 m
56 dB	4,50 m
57 dB	5,20 m
58 dB	5,90 m
59 dB	6,70 m
60 dB	7,60 m
61 dB	8,60 m
62 dB	9,70 m
63 dB	10,90 m
64 dB	12,30 m
65 dB	13,90 m

Stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten mit über 65 dB Schallemissionen sind unzulässig. Die stationären Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungs-technik aufzustellen und zu betreiben. Um eine niedrige Geräuschemission zu erzielen, sind schalldämmende Maßnahmen wie Einhausung, zusätzliche Abschirmungen oder Änderung der Aufstellung vorzunehmen.

Entsprechend meines Hinweises ist ferner die Begründung zum Bebauungsplan unter 9.1 Immissionsschutz (ab Seite 25) anzupassen.

Weitere Hinweise, Bedenken oder Forderungen in Bezug auf die Aufstellung der Satzung Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen


Steffen Brüser

**TÖB 26 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Immissionsschutzbehörde**

04.09.20

Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.

Die in der textlichen Festsetzung 9.2 enthaltenen Regelungen werden entsprechend angepasst, ebenso im Punkt 9.1 der Begründung.

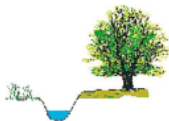
3

2.6 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“

Abwägungsvorschlag

WASSER - UND BODENVERBAND
"Obere Havel / Obere Tollense"

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



WBV "Obere Havel/Obere Tollense", Hertenfelder Str. 119, 17034 Neubrandenburg

per Mail: regina.lange@neubrandenburg.de

Stadt Neubrandenburg
 Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur
 Abteilung: Stadtplanung
 z.H. Frau Regina Lange
 Postfach 110255
 17042 Neubrandenburg

Neubrandenburg, 3. September 2020

Bearbeiter:
 Herr Hoff
hoff@wbv-mv.de
 Durchwahl:
 03 95 / 455 044 13

Aktenzeichen:
 NbdgBplan65Gerstenstraße03092020

1. **Bezug:** Ihre Schreiben vom: 03.08.2020
2. **Betrifft:** Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange
3. **Art der Maßnahme:** Planverfahren für Bebauungsplan 65 „Gerstenstraße“
4. **Arbeitsunterlagen:** Ihr Schreiben vom 03.08.2020, B-Plan-Unterlagen zum Download

Sehr geehrte Frau Lange,

nach Einsicht der online bereitgestellten Unterlagen zum Bebauungsplan 65 „Gerstenstraße“ gibt es von Seiten des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ folgende Hinweise zu beachten:

Wir bitten darum, die Mindestbreite von 5 Metern bei dem geplanten Böschungsrandstreifen nicht zu unterschreiten. Am Gewässer 2. Ordnung 1N25 (im Plan falsch als L78/2+2 bezeichnet) ist, wie besprochen, auf der nördlichen Böschungsseite ein mit Befahrungsrechten versehener Unterhaltungstreifen. Im Bereich der Planstraße B.1 scheint dieser entsprechend des angegebenen Maßstabes beidseitig unterschritten zu sein. Die Kreuzung der Unterhaltungstrasse mit der Planstraße B.1 sollte auch so gestaltet werden, dass das Überqueren der Unterhaltungsmaschinen (i.d.R. 12 t zul. Gesamtgewicht) möglich ist.

Weitere Einwände gegen die dargelegten Planunterlagen und Gutachten ergeben sich nicht.

Bei Problemen, Rückfragen oder Einweisungen vor Ort wenden Sie sich bitte unter 0173 – 6352299 an unseren zuständigen Verbandsingenieur, Herrn Pfeiffer.

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung. Zur Vervollständigung unserer Unterlagen bitten wir um Übersendung der Lesebestätigung für dieses Schreiben.

Mit freundlichem Gruß


 A. Kloth
 Geschäftsführerin

Anlagen lt. Text

Wir versichern einen sorgsam Umgang mit Ihren Daten und benötigen diese lediglich, um sie im Zusammenhang mit anderen Medien darzustellen und ggf. notwendige Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu erkennen.

WBV "Obere Havel/Obere Tollense"
 - Körperschaft des öffentlichen Rechts -
 Hertenfelder Straße 119
 17034 Neubrandenburg

Verbandsvorsitzer: Uwe Pomowski
 Geschäftsführerin: Anke Kloth
 Telefon: 03 95 / 455 044 0
 Fax: 03 95 / 455 044 10
 Mail: wbv-nb@wbv-mv.de

Bankverbindung:
 Deutsche Kreditbank
 Kto-Nr.: 102 000 4568 / BLZ: 120 300 00
 IBAN: DE72 1203 0000 1020 0045 68
 SWIFT BIC: BYLADEM1001

TÖB 30 Wasser- und Bodenverband
„Obere Havel / Obere Tollense“

03.09.20

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Die Gewässerbezeichnung wird in den Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

Zu 2: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Die als mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen zeichnerisch festgesetzten Böschungsrandstreifen haben gemäß der vorliegenden Vermessung des Büros Sauder vom 20.12.19 (Plangrundlage) die geforderte Mindestbreite.



2.7 (Seite 1) BUND Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Abwägungsvorschlag



Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland
Friends of the Earth
Germany

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg
Tel. (0395) 5 666 512 eMail info@bund-neubrandenburg.de

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung: Stadtplanung
Regina Lange
Lindenstraße 63
17033 Neubrandenburg

34

Abt. Stadtplanung		Abt. Az.	
T	Eingang am:	X	RL
R	27. Aug. 2020	G	
WVL		V	
		F	
		D	

Neubrandenburg, 26.08.2020

614 *llc*

Beteiligung gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 65 "Gerstenstraße"

Sehr geehrte Frau Lange,

stellvertretend für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Mecklenburg-Vorpommern bedanke ich mich für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und die Zusendung der Unterlagen. Im Namen des BUND nehme ich wie folgt Stellung:

Ich nehme den Bebauungsplan zur Kenntnis, weise jedoch auf die folgenden Umstände hin:

1. Ich begrüße die ausführlichen Kartierungen und die gute Darstellung der Methodik.
2. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) sieht vor, dass als CEF-Maßnahme für die Entnahme potenzieller Habitatbäume von Fledermäusen drei Fledermauskästen im Gebiet ausgehängen werden. Es ist nachzuweisen, dass die Tiere diese Kästen auch annehmen, bevor die aktuellen Quartiere beseitigt werden.
3. Für die neu anzupflanzenden Bäume ist darauf zu achten, dass diese einen baumtypischem Habitus eines Jungbaumes aufweisen. Dazu sollten die Neuanpflanzungen einen durchgehenden Terminaltrieb von den Wurzeln bis in die Baumspitze haben. Der Stamm der Jungbäume soll frei von stammnahen Schnittstellen und Verletzungen (Quetschungen, Risse, Scheuerstellen), z.B. durch die Verschulung und Transport, sein. Die arttypische Jungbaumkrone soll frei von quirlartigen Verzweigungen sein und darf keine Zwiesel in der Kronenstruktur aufweisen.
4. Die Pflanzarbeiten sind auf der Grundlage der DIN 18916¹ i.V.m. der DIN 18915², der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1³ und 2⁴ durchzuführen. Dabei haben die Pflanzgruben eine ausreichende Größe (Größe = 1,5-facher Ballendurchmesser, Tiefe = doppelte Ballenhöhe) aufzuweisen und es ist ein Startersubstrat einzusetzen.

1

2

1 DIN 18916 Deutsche Norm, Vegetationstechnik im Landschaftsbau, „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, aktuelle Ausgabe
2 DIN 18915 Deutsche Norm, Vegetationstechnik im Landschaftsbau, „Bodenarbeiten“, aktuelle Ausgabe
3 FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“
4 FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“

Landesgeschäftsstelle:
Wismarsche Straße 152
19033 Schwerin
Tel. 03 95 52 13 39-0
Fax 03 95 52 13 39-30
E-Mail: bund.nv@bund.net

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 67 3405 2000 03160 0601 45
BIC: MCLADE2110VL

Spendenkonto:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 36 3405 2000 0370 0333 70
BIC: MCLADE2110VL

Der BUND ist anerkannter Naturschutzverband
nach § 59 Bundesnaturschutzgesetz und
§ 61 Landesnaturschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern

DB: Schwerin Hauptbahnhof, Hauptzugang, in Wismarsche Straße rechts einbiegen, 4 Minuten Fußweg
Erschaften und Vermögensnisse an den BUND sind nach § 13 EStStG von der Erbschaftsteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

TÖB-Nr. 34 BUND Mecklenburg-Vorpommern e.V.

26.08.20

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Laut Umweltbericht sind die Ersatzquartiere ein Jahr vor Eingriff bereit zu stellen. Der Annahme der Quartiere durch die Tiere wird somit genügend Zeit eingeräumt.

Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

Die Eignung der anzupflanzenden Bäume wird durch die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 10.1 und 10.2 gesichert. Weitergehende Regelungen der Bauleitplanung sind hierfür nicht erforderlich. Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung. Er wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.

2.7 (Seite 2) BUND Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Abwägungsvorschlag



Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland
Friends of the Earth
Germany

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

5. Zur Vermeidung von späteren Anhebungen im Bereich der Nebenanlagen durch das Wurzelwachstum sind außerdem Wurzelsperren einzubauen. Die Pflanzstandorte sind jeweils mit einem Bewässerungssystem auszustatten. Dabei haben sich Bewässerungssäcke oder Bewässerungsringe bewährt. Letztere ist außerdem ein Schutz vor Beschädigung durch Mähwerkzeuge.
Zum Schutz der Neuanpflanzung sollte jeglicher Einsatz von Streusalz auf der Straße und den Nebenanlagen verboten werden.
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall bzw. kränkelnden Bäumen muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.
6. Alle im Gebiet verbleibenden Einzelbäume sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor Schäden zu bewahren.
7. In der Begründung heißt es auf S. 32: "Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope [gemeint sind alle gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet] führen können, sind unzulässig."
Diese, wahrscheinlich aus dem Gesetz übernommene, Formulierung ist an die Planungen auf S. 17 anzupassen, da: "Die Festsetzungen der Bauflächen des Bebauungsplans führt in einem Teilbereich zur Überlagerung mit einem gesetzlich geschützten Biotop. Betroffen ist eine als „Schilf-Landröhricht“ erfasste Fläche im Bereich des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiets.“ Inhaltlich ist den Planungen von S. 17 nichts mehr hinzuzufügen.
8. Der Umweltbericht stellt auf S. 31 fest, dass: "Die Biologische Vielfalt kann im Plangebiet als unterdurchschnittlich ausgeprägt beurteilt werden, da wichtige Aspekte der Biologischen Vielfalt fehlen oder geringfügig ausgeprägt sind." Neben der Zauneidechse kommen im Plangebiet jedoch viele andere, geschützte Arten (Fischotter, Biber, verschiedene Fledermäuse, wenige Amphibien, mehrere Brutvögel und die Sandstrohlblume) vor. Dazu befinden sich dort Sandmagerrasen, Kleinstgewässer und mehrere Gehölzinseln mosaikartig in enger Nachbarschaft zu einander und es konnte ein Fuchsbau nachgewiesen werden (AFB S. 29). Anhand dieses Arteninventars ist die Argumentation zum Biodiversitätsindikator "Gefährdete Arten" besser zu begründen.
9. Der Umweltbericht spricht auf S. 63 an einer Stelle von 6 Bäumen innerhalb des Gehölzsaumes, ansonsten immer jedoch von den richtig berechneten 5 Bäumen. Dies ist zu korrigieren.

3

4

5

6

7

Ich bitten Sie, mich weiterhin gemäß § 4 BauGB zu beteiligen und mich über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

A. G. Köhler
Alexander Schmidt
Vorsitzender

Landesgeschäftsstelle:
Wismarsche Straße 152
17053 Schwerin
Tel. 03 85 52 13 39-0
Fax 03 85 52 13 39-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 47 1405 2000 0360 0601 45
BIC: MOLA2211WV

Spendenkonto:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 36 1405 2000 0370 0333 70
BIC: MOLA2211WV

Der BUND ist anerkannter Naturschutzverband
nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz und
§ 61 Landesnaturschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern

DB: Schwerin Hauptbahnhof, Hauptausgang, in Wismarsche Straße rechts einbiegen, 4 Wismar Fußweg
Erdbehalten und Vornachweise an den BUND sind nach § 13 ErdStG von der Erdbehaltennehmer befreien. Wir informieren Sie gerne.

TÖB-Nr. 34 BUND Mecklenburg-Vorpommern e.V.

26.08.20

Zu 3: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

Der Hinweis betrifft teilweise die Erschließungsplanung. Das Verbot von Streusalz ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Gemäß der textlichen Festsetzung 10.1 und 10.2 sind die Pflanzungen bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.

Beeinträchtigungen und Zerstörungen von geschützten Biotopen sind nicht gestattet. Nur durch einen Ausgleich bzw. Ersatz können in Ausnahmefällen solche Biotope in kleinflächigem Maße überbaut werden. Dafür wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.
Die angesprochene als „Schilf-Landröhricht“ (VRP) erfasste Fläche ist Teil der Kompensationsbilanzierung und wird somit nach ihrem Verlust kompensiert. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.

Die Argumentation zum Biodiversitätsindikator „Gefährdete Arten“ wird im Umweltbericht um folgende Arten ergänzt: Fischotter, Biber, verschiedene Fledermausarten, Amphibienarten, Brutvogelarten sowie Sandstrohlblume, Nachweis eines Fuchsbaus.

Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.

Der Umweltbericht wird auf S. 83 dahingehend korrigiert, dass korrekterweise von 5 Bäumen innerhalb des Gehölzsaumes die Rede ist.

Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.

Die weitere Beteiligung erfolgt.

2.8 (Seite 1) Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg (07.11.19)

Abwägungsvorschlag



Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

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

Ihr Ansprechpartner
 Marten Belling

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

Tel.
 0395 5597-213

Fax
 0395 5597-513

7. November 2019

**Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg
 Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 1. Oktober 2019, mit dem Sie um Stellungnahme zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans 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 ein Allgemeines Wohngebiet südlich des Gewerbestandortes Gerstenstraße zu entwickeln.

1

Dadurch entsteht für die ansässigen Unternehmen eine neue nachbarschaftliche Situation mit erheblichen negativen Folgen für die Standortsicherung sowie ggf. hinsichtlich der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen an diesem Standort. Durch die betriebsüblichen Tätigkeiten und die damit verbundenen Geräusche sowie durch die tageszeitlich schwankenden Intensitäten besteht die Gefahr, dass die Nachbarn erheblich in ihrer Wohnruhe gestört werden.

Aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen sehen wir das Heranrücken eines Allgemeinen Wohngebietes an den bestehenden Gewerbestandort Gerstenstraße kritisch. Gegen diese Planungsabsicht bestehen aus unserer Sicht daher gewichtige Bedenken, die auch durch das vorgelegte schalltechnische Gutachten nicht vollständig beseitigt werden können.

- 2.) Durch die vorgesehene Planung der Stadt Neubrandenburg soll südlich des Gewerbestandortes Gerstenstraße ein neues Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Laut den Begründungsunterlagen (vgl. S. 23) wurde daher ein schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsuntersuchung vom 30.04.2019) erarbeitet, um die Einwirkung der gewerblichen Emissionen auf die geplante Wohnnutzung zu untersuchen. Im Ergebnis (vgl. Schallimmissionsuntersuchung S. 10) kommt der Gutachter zu dem



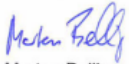

TÖB 51 Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg

07.11.19

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis ist berücksichtigt worden.

Die Konfliktsituation mit dem Gewerbelärm konnte gelöst werden. Schutzbedürftige Räume sind mit der geänderten textlichen Festsetzung 9.1 an Gebäudeseiten, welche den Flächen mit den betreffenden gewerblichen Lärmquellen gegenüberliegen, unzulässig. Betroffene seitlich liegende schutzbedürftige Räume sind gegen Gewerbelärm zu verschatten. Ausnahmen für seitlich liegende schutzbedürftige Räume sind unter Beachtung des Hinweises 8 zum Schallschutz möglich. Diese Lösung wurde in der Beratung am 20.01.20 mit dem LUNG und der Unteren Immissionsschutzbehörde ausgehend von den in der Schalluntersuchung vorgeschlagenen Immissionsschutzmaßnahmen erarbeitet und daraufhin in die Planung aufgenommen.

2.8 (Seite 2) Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg (07.11.19)	Abwägungsvorschlag
<p>Schluss, dass das Plangebiet im südlichen Bereich frei von Lärmbelastungen als Wohngebiet entwickelt werden kann. Dies können wir nachvollziehen.</p> <p>Laut dem Schalltechnischen Gutachten (vgl. S. 10) gibt es im Nordbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1.1, 1.2, 2) jedoch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete, die Lärmschutzmaßnahmen oder planerische Reaktion erfordern. Hierfür verweist der Gutachter auf mehrere Möglichkeiten. Im Endeffekt werden jedoch nur die Wirksamkeit eines Lärmschutzwalls und eine Riegelbebauung geprüft. Weitere Alternativen (andere Nutzungen, Umwidmung zu GEE oder MI, Wirkung einer Lärmschutzwand) jedoch nicht weiter berücksichtigt. Dies greift aus unserer Sicht zu kurz und wird unsererseits kritisch gesehen. Wir halten diesbezüglich eine weitere Prüfung von Alternativen für erforderlich.</p> <p>3.) Das Schalltechnische Gutachten (vgl. S. 12 und S. 14) kommt darüber hinaus zu dem Schluss, dass die Teilfläche im westlichen Bereich, die nördlich der Südgrenze des Postgeländes liegt (nördlicher Teil WA 1.2), als besonders lärmbelastet einzustufen ist. Der Gutachter vertritt daher die Auffassung, dass dieser Bereich derzeit als ungeeignet für ein Wohngebiet einzuschätzen ist, da hier die Einwirkungen aus zwei unterschiedlichen Richtungen erfolgen. Warum dieser Einschätzung von Seiten der Stadt Neubrandenburg nicht gefolgt wird, ist für uns aus den Begründungsunterlagen nicht ersichtlich. Wir vermissen diesbezüglich eine Auseinandersetzung mit der Gutachtereinschätzung.</p> <p>In diesem Zusammenhang geben wir zu Bedenken, dass die vorgesehene verpflichtende Anordnung der schutzbedürftigen Nutzungen zur schallabgewandten Seite insbesondere durch die Immissionseinwirkung aus zwei Richtungen nur schwer umzusetzen sein dürfte.</p> <p>Im Interesse der Vermeidung eines Immissionsschutzkonfliktes zw. der neu hinzutretenden Wohnnutzung und dem bestehenden Gewerbe sowie im Interesse der langfristigen Standortsicherung des Gewerbestandortes Gerstenstraße regen wir an die Planungsabsicht für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (WA 1.1, 1.2, 2) nochmals zu überdenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p> <p> Marten Belling</p> <p style="text-align: center;">Seite 2 von 2</p> <p><small>Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg Stz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de</small></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>TÖB 51 Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg 07.11.19</p> <p>Zu 2: Der Hinweis ist beachtet worden. Es erfolgte auch eine Auseinandersetzung mit weiteren Möglichkeiten des Schutzes vor Gewerbelärm. Die Festsetzung der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet wurde entsprechend der Planungsziele vorgenommen. Andere Nutzungsarten wie z.B. ein Mischgebiet sind weit weniger geeignet, die Ziele der Planung - ein durchgrüntes Wohnquartier mit Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern (vergl. Punkt 1.2.) - zu erreichen. Eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall entsprächen weder an der Grundstücksgrenze den durch Gehölzbestände geprägten örtlichen Verhältnissen noch wären sie durch ihre mit zunehmendem Abstand erforderliche größere Höhe städtebaulich verträglich. Die Begründung wird hierzu im Punkt 9.1. ergänzt.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis ist beachtet worden. Die Konfliktsituation mit dem Gewerbelärm konnte gelöst werden, auch für den nördlichen Teil des Baugebiets WA 1.2. Im Weiteren siehe Abwägung zu 1.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist nicht beachtet worden. Die Konfliktsituation mit dem Gewerbelärm konnte gelöst werden. Dazu siehe im Weiteren Abwägung zu 1. Die betreffende textliche Festsetzung 1.8 wird darüber hinaus dahingehend geändert, dass nur die vollständige Bebauung des Baugebiets WA 1.1 Bedingung für die vorgesehene bauliche Nutzung des Gebiets WA 2.1 ist. Dies ist nach weiterer Abstimmung mit dem Verfasser der Schallimmissionsuntersuchung für das Plangebiet (Umweltsachverständiger Dr. Lober, 2019) aus diesem Gutachten abzuleiten. Er stellte fest, dass für die festgestellte aktuelle Lärmsituation die Abhängigkeit nur in Bezug auf das Baugebiet WA 1.1 besteht. Die Bebauung im WA 1.2 hat in Bezug auf die mögliche Bebauung in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 keine notwendige Lärmschutzfunktion. In Bezug auf die exemplarisch untersuchte Lärmwirkung einer Folgenutzung der Post ist festzustellen, dass die festgestellte Lärmwirkung im Bereich der Gebiete WA 2.1 und WA 2.2 gering ist und mit keinem konkreten Vorhaben einhergeht. Eine Folgenutzung wäre verpflichtet, die Unschädlichkeit in Bezug auf die benachbarte Wohnnutzung im Bauantragsverfahren darzulegen. Die ausgeführte Untersuchung zeigt, dass nur geringe zusätzliche Aufwendungen bei Folgenutzungen absehbar sind um Lärmprobleme in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 zu vermeiden.</p>

2.8 (Seite 1) Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg (04.09.20)

Abwägungsvorschlag



IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,
 Bauaufsicht und Kultur
 Abteilung Stadtplanung
 Frau Lange
 Postfach 11 02 55
 17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
Eingang am:	30
- 8. Sep. 2020	30
WVL	V
Antw. Eing.-Nr.: 641 600	F
	D

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

Ihr Ansprechpartner
 Marten Belling
 E-Mail
 marten.belling@neubrandenburg.ihk.de
 Tel.
 0395 5597-213
 Fax
 0395 5597-513

4. September 2020

**Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Lange,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 3. August 2020, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplans bitten.

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

- 1.) Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt mit der vorliegenden Planung weiterhin die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes südlich des Gewerbestandortes Gerstenstraße.

Bereits mit unserer Stellungnahme vom 7. November 2019 haben wir aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen Bedenken zur Planung geäußert. Der vorliegende Entwurf räumt diese Bedenken – konkret zur Entwicklung im nördlichen Geltungsbereich (WA 1.1 und WA 1.2) – nicht aus.

Für die ansässigen Unternehmen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet entsteht aus unserer Sicht weiterhin eine neue nachbarschaftliche Situation mit erheblichen negativen Folgen für die Standortsicherung sowie ggf. hinsichtlich der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen an diesem Standort.

1

Seite 1 von 2



TÖB 51 Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg

04.09.20

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Die Konfliktsituation mit dem Gewerbelärm konnte gelöst werden. Schutzbedürftige Räume sind mit der geänderten textlichen Festsetzung 9.1 an Gebäudeseiten, welche den Flächen mit den betreffenden gewerblichen Lärmquellen gegenüberliegen, unzulässig. Betroffene seitlich liegende schutzbedürftige Räume sind gegen Gewerbelärm zu verschatten. Ausnahmen für seitlich liegende schutzbedürftige Räume sind unter Beachtung des Hinweises 8 zum Schallschutz möglich.

Diese Lösung wurde in der Beratung am 20.01.20 mit dem LUNG und der Unteren Immissionsschutzbehörde ausgehend von den in der Schalluntersuchung vorgeschlagenen Immissionsschutzmaßnahmen erarbeitet und daraufhin in die Planung aufgenommen.

Die betreffende textliche Festsetzung 1.8 wird dahingehend geändert, dass nur die vollständige Bebauung des Baugebiets WA 1.1 Bedingung für die vorgesehene bauliche Nutzung des Gebiets WA 2.1 ist.

Dies ist nach weiterer Abstimmung mit dem Verfasser der Schallimmissionsuntersuchung für das Plangebiet (Umweltsachverständiger Dr. Lober, 2019) aus diesem Gutachten abzuleiten. Er stellte fest, dass für die festgestellte aktuelle Lärmsituation die Abhängigkeit nur in Bezug auf das Baugebiet WA 1.1 besteht. Die Bebauung im WA 1.2 hat in Bezug auf die mögliche Bebauung in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 keine notwendige Lärmschutzfunktion. In Bezug auf die exemplarisch untersuchte Lärmwirkung einer Folgenutzung der Post ist festzustellen, dass die festgestellte Lärmwirkung im Bereich der Gebiete WA 2.1 und WA 2.2 gering ist und mit keinem konkreten Vorhaben einhergeht. Eine Folgenutzung wäre verpflichtet, die Unschädlichkeit in Bezug auf die benachbarte Wohnnutzung im Bauantragsverfahren darzulegen. Die ausgeführte Untersuchung zeigt, dass nur geringe zusätzliche Aufwendungen bei Folgenutzungen absehbar sind um Lärmprobleme in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 zu vermeiden.

2.8 (Seite 2) Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg (04.09.20)	Abwägungsvorschlag
--	--------------------

2.) Aus den vorliegenden Entwurfsunterlagen ist eine Auseinandersetzung mit unseren Anmerkungen, bspw. hinsichtlich möglicher alternativer Lärmschutzmaßnahmen, nicht ersichtlich. Vor diesem Hintergrund bleiben unsere Hinweise und Bedenken der Stellungnahme vom 7. November 2019 weiterhin bestehen.



Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Marten Belling



TÖB 51 Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg **04.09.20**

Zu 2: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Es erfolgte auch eine Auseinandersetzung mit weiteren Möglichkeiten des Schutzes vor Gewerbelärm.


Die Festsetzung der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet wurde entsprechend der Planungsziele vorgenommen. Andere Nutzungsarten wie z.B. ein Mischgebiet sind weit weniger geeignet, die Ziele der Planung - ein durchgrüntes Wohnquartier mit Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern (vergl. Punkt 1.2.) - zu erreichen. Eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall entsprächen weder an der Grundstücksgrenze den durch Gehölzbestände geprägten örtlichen Verhältnissen noch wären sie durch ihre mit zunehmendem Abstand erforderliche größere Höhe städtebaulich verträglich. Die Begründung wird hierzu im Punkt 9.1. ergänzt.

2.9 (Seite 1) Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Abwägungsvorschlag

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH | PF 11 01 17 | 17041 Neubrandenburg
 Stadt Neubrandenburg
 Abteilung Stadtplanung
 Frau Regina Lange
 Friedrich-Engels-Ring 53
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung			
Abt. Az.:		L	
T	Eingang am:	X	RL
R	- 8. Sep. 2020	G	
WVL	<i>dvc</i>	V	
Antw.	Eing.-Nr.: 64260	F	
		D	h



Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
/03.08.2020

Unser Zeichen

Ansprechpartner | Telefondurchwahl
Michael Wendelstorf
0395 4501 -900
michael.wendelstorf@neuwoges.de

Datum
04.09.2020

Einbeziehung TÖB in das Planverfahren B-Plan 65 Gerstenstraße
 Hier: Stellungnahme der NEUWOGES

Sehr geehrte Frau Lange,
 sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme in dem hier gegenständlichen
 Bebauungsplanverfahren, die wir hiermit nutzen.

Vorweg möchten wir allgemein anmerken, dass die sehr umfangreichen Artenschutz- und
 Umweltauflagen in Anbetracht der Tatsache, dass sich hier noch vor ca. 20 Jahren ein riesiger
 Garagenkomplex befand, durchaus überraschend sind. An anderen Stellen wird wiederum die
 stark anthropogene Eigenart des Gebietes hervorgehen. Wir bitten daher um grundsätzliche
 und kritische Prüfung des Umweltberichtes als Ganzes. Keinesfalls wollen wir uns hier gegen einen
 Umwelt- oder Naturschutz stellen - allerdings wirken die Dokumente in der Summe hier schon
 sehr fraglich. Abgesehen davon verteuern die Auflagen die bisherigen Kalkulationsansätze
 deutlich.

Im Folgenden beziehen wir uns auf die Seitenangaben und Nummerierungen der Begründung
 Stand 22.04.2020.

zu 6.2.1. Art der baulichen Nutzung / Seite 14 / letzter Absatz
 Hier ist ausgeführt, dass es eine bedingte Festsetzung für das Wohngebiet WA 2 gibt, damit
 nämlich diese Bebauung erst ausgeführt werden kann, wenn die Bauungen auf WA 1.1 und
 WA 1.2 erfolgt sind.

Wir bitten hierbei um weitere Unterteilung in der Art, als dass
 1. WA2 in einen Teil WA 2.1 östlich der Planstraße B.1 und einen Teil WA 2.2 westlich der
 Planstraße B.1 geteilt wird

Firmensitz:
 Neubrandenburger
 Wohnungsgesellschaft mbH
 Heidenstraße 6
 17034 Neubrandenburg

Kontakt:
 Tel: 0395 450 1450
 Fax: 0395 450 1192
 kundenzentrum@neuwoges.de
 www.neuwoges.de

Geschäftsführung:
 Frank Benischke (Vorsitzender)
 Michael Wendelstorf
Aufsichtsratsvorsitzender:
 Toni Jaschinski

Bankverbindung:
 Aareal Bank AG
 IBAN: DE10 5501 0400 0781 0095 71
 BIC: AARBDE33DOM

Registergericht:
 Amtsgericht
 Neubrandenburg
 HRB 465
 USt-IdNr.: DE 137270373

TÖB 60 NEUWOGES mbH

17.09.20

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.



Nach Abriss des Garagenkomplexes und in Ermangelung hinreichender
 Zwischennutzung des Plangebiets bzw. zustandserhaltender landschafts-
 pflegerischer Maßnahmen konnten sich Flora und Fauna vor allem in
 Gewässernähe sukzessive entwickeln. Die sich hieraus ergebenden Belange
 des Umweltschutzes, respektive des Artenschutzes, müssen durch das
 Planverfahren berücksichtigt werden.


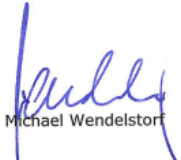
Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.



Die vorgeschlagene Teilung des bisherigen WA 2 in WA 2.1 und WA 2.2 wird
 vorgenommen. Die betreffende textliche Festsetzung 1.8 wird auch
 dahingehend geändert, dass die vollständige Bebauung des Baugebiets WA 1.1
 Bedingung für die vorgesehene bauliche Nutzung des Baugebiets WA 2.1 ist.
 Dies ist nach weiterer Abstimmung mit dem Verfasser der Schallimmissions-
 untersuchung für das Plangebiet (Umweltsachverständiger Dr. Lober, 2019) aus
 diesem Gutachten abzuleiten. Er stellte fest, dass für die festgestellte aktuelle
 Lärmsituation die Abhängigkeit nur in Bezug auf das Baugebiet WA 1.1 besteht.
 Die Bebauung im WA 1.2 hat in Bezug auf die mögliche Bebauung in den
 Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 keine notwendige Lärmschutzfunktion.
 In Bezug auf die exemplarisch untersuchte Lärmwirkung einer Folgenutzung
 der Post ist festzustellen, dass die festgestellte Lärmwirkung im Bereich der
 Gebiete WA 2.1 und WA 2.2 gering ist und mit keinem konkreten Vorhaben
 einhergeht. Eine Folgenutzung wäre verpflichtet, die Unschädlichkeit in Bezug
 auf die benachbarte Wohnnutzung im Bauantragsverfahren darzulegen. Die
 ausgeführte Untersuchung zeigt, dass nur geringe zusätzliche Aufwendungen
 bei Folgenutzungen absehbar sind um Lärmprobleme in den Gebieten WA 2.1
 und WA 2.2 zu vermeiden.


1

2

2.9 (Seite 2) Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>2. Die bedingte Festsetzung derart erfolgt, als dass WA 2.1 und WA.2.2 bebaut werden können, wenn die Bebauung WA 1.1 erfolgt ist. (Begründung: Emissionsseitig wird durch uns keine derart schädliche Einwirkung gesehen, die eine Bebauung auf WA 1.2 zwingend voraussetzt)</p> <p>3. Alternativ, sollte 2. nicht möglich sein, die bedingte Festsetzung derart erfolgt, als WA 2.1 bebaut werden kann, wenn die Bebauung WA 1.1 erfolgt ist. (Begründung: WA 1.2 hat keine Immissionsverbessernde Auswirkung auf WA 2.1) Die Bebauung auf WA 2.2 kann erfolgen, wenn die Bauungen auf WA 1.1 und WA 1.2 erfolgt sind.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um Klarstellung, ob die „Schließung“ der Gesamtkubatur (siehe auch 6.2.3.) über die gesamte Grundstückslänge innerhalb der Baugrenzen zu erfolgen hat. Es stellen sich dann die auch im folgenden aufgezeigten Fragen zu Zufahrten und Durchgängen.</p> <p>Diese Änderungen erzeugen dann in der Folge weitere Anpassungsbedarfe in der Begründung (z.B. 9.1. Immissionsschutz).</p> <p><u>Zu 6.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen / Seite 15</u> Hier wurde für die Baufelder WA 1.1 und WA 1.2 eine geschlossene Bauweise vorgegeben, wobei auch mit Schallschutzelementen oder Wintergärten geschlossene Hausgruppen zulässig sind, die eine geschlossene Oberfläche ohne Öffnungen und Lücken aufweisen sollen. Wir bitten um folgende Änderungen bzw. Ergänzungen: Um eine Zufahrt auf die betreffenden Grundstücke in der Art zu ermöglichen, als dass diese nicht nur an den jeweils äußeren östlichen oder westlichen Grundstücksenden erfolgen können, sollte eine angemessene Öffnung der Elemente zu Befahrung der Grundstücke möglich sein. Des Weiteren sollte es möglich sein die Elemente gewissermaßen überlappend herzustellen, um somit Zugänge und Zufahrten zu ermöglichen und andererseits optisch ansprechende Strukturen entwickeln zu können. Planerisch und statisch ist unser diesbezügliches Ansinnen verständlicherweise noch nicht geprüft worden. Wir befürchten bei der aktuellen Vorgabe jedoch eine sehr massive Wirkung und zum Wohnen sehr unpraktikable Konstruktionen.</p> <p>Prinzipiskizze aktuelle Vorgabe:</p>  <p>Prinzipiskizze alternative</p>  <p><u>Zu 6.2.6. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen</u> Hier wurde im Entwurf bestimmt, dass für jedes Grundstück maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig ist. Dies ist für die Bebauungen WA 1.1 und WA 1.2 missverständlich bzw. unpraktikabel. Da derzeit nicht von einer Realteilung der bestehenden Grundstücke je Baukörper ausgegangen werden kann, sollte für diese Plangebiete eine Festsetzung „je Wohngebäude maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m“ erfolgen.</p> <p><u>Zu 6.3. Grünkonzept, Natur und Landschaft, Artenschutz / Seite 18 / 2. Absatz</u> Hier wird die Möglichkeit (Maßnahme KE 1) der Einzahlung in das Ökokonto LRO-009 des Freiherr von Maltzahn – Bereich Rothemoor vorgeschlagen. Des Weiteren sind Details dazu an verschiedenen Stellen der Begründung und des Umweltberichtes aufgeführt. Wir bitten von dieser Möglichkeit Abstand zu nehmen und konkrete Flächen aus kommunalem (oder zu beschaffendem) Besitz im Stadtgebiet zu benennen, welche zum Ausgleich herangezogen werden können. Wir sind von überzeugt, dass sich diese ermitteln lassen und halten derartige Maßnahmen, die derart weit außerhalb des Stadtgebietes wirken, für den verkehrten Weg.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 60 NEUWOGES mbH 17.09.20</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Die Zulässigkeit ausgewiesener Nutzungen ist beim östlichen Teil des Baugebiets WA 1.1 und beim Baugebiet WA 2.1 von der Verwirklichung eines ausreichenden Umfangs einer Bebauung ohne Lücken im Baugebiet WA 1.1 abhängig, wobei für den Schutz des WA 2.1 die Bebauung des WA 1.1 vollständig erforderlich ist. Nach der o.g. Abstimmung mit dem Verfasser der Schallimmissionsuntersuchung für das Plangebiet wird die textliche Festsetzung 1.8 klarstellend weiter ausformuliert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet. Gemäß textlicher Festsetzung 3.1 müssen zulässige eventuelle Verbindungen durch Schallschutzelemente eine geschlossene Oberfläche ohne Öffnung oder Lücken aufweisen, um den immissionsschutzrechtlichen Belangen gemäß o.g. Schallimmissionsuntersuchung zu genügen. Ebenso zulässig ist die Bebauung in geschlossener Bauweise wie auch der Bau von Gebäudedurchfahrten, welche in geeigneter Weise verschließbar sind (vergl. Teil B - Text, Hinweis 8.). Es können in den Baugebieten auch gemeinsame rückwärtige Wege verwirklicht werden. Die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile kann somit in ausreichendem Umfang hergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Punkt 6.2.3. der Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung 6 wird angepasst, so dass für jedes Wohngebäude maximal eine Zufahrt möglich ist.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat eine Alternative zur Einzahlung in ein Ökokonto gefunden. In den Überschwemmungsflächen der Tollensewiesen sollen zwei Kleingartenanlagen zurückgebaut und renaturiert werden. Mit der Herstellung von extensiv bewirtschafteten „artenreichen Mähwiesen auf feuchten und moorigen Standorten mit Teilwiedervernässung“ in Verbindung mit der Entsiegelung der Kleingartenanlagen ist der Kompensationsbedarf des Bauvorhabens gedeckt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wird angepasst.</p>

2.9 (Seite 3) Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Selbst Investitionen unseres Unternehmens zum Erwerb solcher Flächen sind in Anbetracht der sicherlich auch in anderen Gebieten auftretenden Anforderungen vorstellbar.</p> <p><u>Zu 6.3. Grünkonzept, Natur und Landschaft, Artenschutz / Seite 19 / V 02</u> Hier ist eine Bauzeitbeschränkung auf (das müssten Sie zur Klarstellung bitte korrigieren) Anfang Oktober bis Ende Februar aufgezeigt. Zugleich soll die Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung erfolgen, um eine erneute Ansiedlung zu unterbinden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ist die Bauausführung nach einer ersten Baufeldfreimachung (z.B. Oktober 2021) damit in die darauffolgenden Wintermonate verlegt. 2. müssen die Erwerber und Bauherren damit starke terminliche Einschränkungen in Kauf nehmen, was des Weiteren durch die am Markt vorhandenen Baukapazitäten erschwert werden dürften. <p>Wir bitten um erneute Prüfung und Aufnahme eines möglichst praktikablen Vorgehens. So könnten wir uns als Grundstückseigentümersin und Erschließungsträger durchaus vorstellen, die erstmalige Baufeldfreimachung für die Erschließungsmaßnahmen einmalig vorzunehmen. In der darauffolgenden Zeit müssen Bauherren und Erwerber jedoch freie Baumöglichkeiten erhalten. Selbstverständlich müssen die in der Begründung ohnehin erwähnten Verbote des BNatSchG eingehalten werden. Siehe „Grundsätzliches gilt ...“ auf Seite 21.</p> <p><u>Zu 6.3. Grünkonzept, Natur und Landschaft, Artenschutz / Seite 20 / V 06</u> Die hier gegenständlichen Zauneidechsen sind vor der Fortpflanzungsperiode (Beginn gegen Ende April, Schlüpfen der Jungtiere August/September des Jahres) und vor Baubeginn in ein (dann weiter in den Artenschutzfachbeitrag A1 spezifiziert) ein Jahr vorher fertiggestelltes Ersatzhabitat umzusiedeln. Ebenso ist weiter im Umweltbericht und AFB aufgeführt, dass auch das Bergen „1 Jahr vor Beginn des Eingriffs zu erfolgen“ hat. Im Zusammenhang verstehen wir dies so, dass das Ersatzhabitat hergestellt werden muss, ein Jahr gewartet werden muss, damit die Zauneidechsen dorthin umgesiedelt werden dürfen und die Bergung selbst auch über einen Zeitraum von einem Jahr erfolgen muss. Neben den anderen umweltrechtlichen Zwängen und kalenderbezogenen Vorgaben ist die Umsetzung des Bauvorhabens damit nahezu ausgeschlossen.</p> <p>Wir hoffen auf eine missverständliche Deutung und bitten dringend um Klarstellung, was wann in welchen Zyklen und terminlichen Vorgaben zu erfolgen hat!</p> <p><u>Zu 7. Örtliche Bauvorschriften / Seite 24 / Dacheindeckungen</u> Wir bitten um Klarstellung, dass die Unzulässigkeit hochglänzender Dacheindeckungen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen nicht ausschließt.</p> <p><u>Zu 14.2. Umweltauswirkungen / Seite 37</u> Hier heißt es: „Parallel zum Aufstellungsverfahren soll zu diesem Biotop ein Antrag auf Ausnahme von Biotopschutz gemäß § 20 Abs. 3 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beantragt werden.“</p> <p>Ist dieser Antrag gestellt worden? Die realisierte als auch beabsichtigte Terminkette sollte hier aufgeführt werden. Sollten bereits Ergebnisse vorliegen, sind diese aufzuführen und zu berücksichtigen.</p> <p>Wir hoffen auf wohlwollende Abwägung unserer Hinweise und der Rechtsunterzeichnende steht Ihnen bei weiteren Fragen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH</p> <p> Frank Benischke</p> <p> Michael Wendelstorf</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 60 NEUWOGES mbH 17.09.20</p> <p>Zu 7: Der Hinweis wird beachtet. Die Formulierung zur Bauzeitenbeschränkung wurde angepasst, um Missverständnisse zu vermeiden. Die Beschränkung der Bauzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar bezieht sich explizit auf die Baufeldfreimachung. Die Bauausführung ist unmittelbar nach der Baufeldfreimachung anzusetzen, um eine Wiederansiedlung der Brutvögel und dem damit verbundenen Baustopp zu verhindern. Der Absatz „V01 Brutvögel“ enthält keine zeitliche Beschränkung für die Bauausführung nach der Baufeldfreimachung. Zu beachten ist nur die fortlaufende Bauausführung bis Fertigstellung nach der Baufeldfreimachung.</p> <p>Zu 8: Der Hinweis wird beachtet. Nach Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wäre es unter Umständen möglich (nach sofortigem Bau des Ersatzhabitates - späteste Fertigstellung Ende November), in den Monaten April und Mai das Absammeln der adulten Tiere vor der Eiablage zu forcieren. Dazu müssten die fünf Termine zum Absammeln (2x Juli, 1x August und 2x September) in den April und Mai vorgezogen werden. Somit müssen in den Monaten April und Mai mindestens elf Termine zum Absammeln der Zauneidechsen angesetzt werden. Das Absammeln der Zauneidechsen kann erst erfolgen, sobald das Ersatzhabitat fertiggestellt und eine Vegetationsstruktur aufweist, die den Zauneidechsen genug Versteckmöglichkeiten und Schutz vor Raubtieren bieten kann. Dies ist insbesondere am momentan geplanten Standort für das Zauneidechsenhabitat unter der Freileitung wichtig, da die Freileitung als Ansitzwarte für Greifvögel dienen kann. Die Fläche des Zauneidechsenhabitats kann mit einer angrenzenden Fläche und deren bereits aufgewachsenen Vegetation verbunden werden, um den Zauneidechsen genug Rückzugsraum zu bieten. Zusätzlich kann das Zauneidechsenhabitat bepflanzt werden, um genug aufgewachsene Vegetation zu bieten.</p>

2.9 (Seite 3) Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Selbst Investitionen unseres Unternehmens zum Erwerb solcher Flächen sind in Anbetracht der sicherlich auch in anderen Gebieten auftretenden Anforderungen vorstellbar.</p> <p><u>Zu 6.3. Grünkonzept, Natur und Landschaft, Artenschutz / Seite 19 / V 02</u> Hier ist eine Bauzeitbeschränkung auf (das müssten Sie zur Klarstellung bitte korrigieren) Anfang Oktober bis Ende Februar aufgezeigt. Zugleich soll die Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung erfolgen, um eine erneute Ansiedlung zu unterbinden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ist die Bauausführung nach einer ersten Baufeldfreimachung (z.B. Oktober 2021) damit in die darauffolgenden Wintermonate verlegt. 2. müssen die Erwerber und Bauherren damit starke terminliche Einschränkungen in Kauf nehmen, was des Weiteren durch die am Markt vorhandenen Baukapazitäten erschwert werden dürften. <p>Wir bitten um erneute Prüfung und Aufnahme eines möglichst praktikablen Vorgehens. So könnten wir uns als Grundstückseigentümersin und Erschließungsträger durchaus vorstellen, die <u>erstmalige</u> Baufeldfreimachung für die Erschließungsmaßnahmen einmalig vorzunehmen. In der darauffolgenden Zeit müssen Bauherren und Erwerber jedoch freie Baumöglichkeiten erhalten. Selbstverständlich müssen die in der Begründung ohnehin erwähnten Verbote des BNatSchG eingehalten werden. Siehe „Grundsätzliches gilt ...“ auf Seite 21.</p> <p><u>Zu 6.3. Grünkonzept, Natur und Landschaft, Artenschutz / Seite 20 / V 06</u> Die hier gegenständlichen Zauneidechsen sind vor der Fortpflanzungsperiode (Beginn gegen Ende April, Schlüpfen der Jungtiere August/September des Jahres) und vor Baubeginn in ein (dann weiter in den Artenschutzfachbeitrag A1 spezifiziert) <u>ein Jahr</u> vorher fertiggestelltes Ersatzhabitat umzusiedeln. Ebenso ist weiter im Umweltbericht und AFB aufgeführt, dass auch das Bergen „1 Jahr vor Beginn des Eingriffs zu erfolgen“ hat. Im Zusammenhang verstehen wir dies so, dass das Ersatzhabitat hergestellt werden muss, ein Jahr gewartet werden muss, damit die Zauneidechsen dorthin umgesiedelt werden dürfen und die Bergung selbst auch über einen Zeitraum von einem Jahr erfolgen muss. Neben den anderen umweltrechtlichen Zwängen und kalenderbezogenen Vorgaben ist die Umsetzung des Bauvorhabens damit nahezu ausgeschlossen.</p> <p>Wir hoffen auf eine missverständliche Deutung und bitten dringend um Klarstellung, was wann in welchen Zyklen und terminlichen Vorgaben zu erfolgen hat!</p> <p><u>Zu 7. Örtliche Bauvorschriften / Seite 24 / Dacheindeckungen</u> Wir bitten um Klarstellung, dass die Unzulässigkeit hochglänzender Dacheindeckungen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen <u>nicht</u> ausschließt.</p> <p><u>Zu 14.2. Umweltauswirkungen / Seite 37</u> Hier heißt es: „Parallel zum Aufstellungsverfahren soll zu diesem Biotop ein Antrag auf Ausnahme von Biotopschutz gemäß § 20 Abs. 3 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beantragt werden.“</p> <p>Ist dieser Antrag gestellt worden? Die realisierte als auch beabsichtigte Terminkette sollte hier aufgeführt werden. Sollten bereits Ergebnisse vorliegen, sind diese aufzuführen und zu berücksichtigen.</p> <p>Wir hoffen auf wohlwollende Abwägung unserer Hinweise und der Rechtsunterzeichnende steht Ihnen bei weiteren Fragen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH</p> <p> Frank Benischke</p> <p> Michael Wendelstorf</p>	<p style="text-align: center;">TÖB 60 NEUWOGES mbH</p> <p style="text-align: right;">17.09.20</p> <p>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet. Anlagen der Photovoltaik- und Solarthermie sind nicht ausgeschlossen, sie stellen in der Regel keine hochglänzende Dacheindeckung dar. Die Begründung wird hierzu im Punkt 7. um einen klarstellenden Hinweis ergänzt. Dacheindeckungen bspw. mit hochglänzenden Solardachziegeln sind im Sinne des Ortsbilds und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte weiterhin nicht zulässig.</p> <p>Zu 10: Der Hinweis wird nicht beachtet. Es soll ein unvermeidbarer Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop im Baugebiet WA 1.1 vollzogen werden. Dafür wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Da es sich um ein gesondertes Verfahren handelt, sind terminliche Angaben nicht Teil der Planunterlagen.</p>

3.1 Stadtverwaltung Straßenbaulastträger	Abwägungsvorschlag
<p>Lange, Regina</p> <hr/> <p>Von: Strasen, Marion Gesendet: Montag, 24. August 2020 17:10 An: Lange, Regina Betreff: WG: TÖB-Beteiligung B-Plan Nr. 65</p> <p>Kategorien: B 65 Gerstenstraße</p> <hr/> <p>Von: Becker, Martin <Martin.Becker@Neubrandenburg.de> Gesendet: Montag, 17. August 2020 10:32 An: Strasen, Marion <Marion.Strasen@Neubrandenburg.de> Betreff: TÖB-Beteiligung B-Plan Nr. 65</p> <p>Sehr geehrte Frau Strasen,</p> <p>aus Sicht der unteren Verkehrsbehörde ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>In Abstimmung mit Feuerwehr und der Verkehrsplanung regt die untere Verkehrsbehörde an, dass auch über die Planstraße D Kfz-Verkehr zu gewährleisten ist. Hierdurch wird eine bessere Erreichbarkeit für Anwohner und Rettungsfahrzeuge sichergestellt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag Martin Becker</p> <p>Postanschrift: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Ordnung, Verkehr und Gewerbe Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg</p> <p>Dienstgebäude: Lindenstraße 63 17033 Neubrandenburg</p> <p>Telefon: 0395 555-1912 Fax: 0395 555-29 1912 martin.becker@neubrandenburg.de www.neubrandenburg.de Datenschutzerklärung und Datenschutzinformationen: https://www.neubrandenburg.de/Datenschutzerklärung</p>  <p style="text-align: center;">1</p>	<p>TÖB-Nr. 9 Stadtverwaltung, Straßenbaulastträger 24.08.20</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der geologischen Situation (stark wechselnde Torfmächtigkeiten) wird von einem derzeitigen Ausbau der Straße abgesehen. Neben den sehr hohen Aufwendungen für die Gründung wäre mit unterschiedlichem Setzungsverhalten zu rechnen, die mehrfach Sanierungsarbeiten an der Verkehrsflächenbefestigung zur Folge hätten, wobei die Leitungssysteme trotz flexibler Ausbildung (ggf. mehrfach) komplett zu erneuern wären.</p> <p>Somit wird die Trasse mit ungebundener Decke ausgeführt und nur für Radfahrer/Fußgänger ertüchtigt.</p>

3.2 (Seite 1) CSG GmbH (für Deutsche Post)

Abwägungsvorschlag

CSG GmbH - Am Bremsenwerk 1 - 10317 Berlin
 Stadt Neubrandenburg
 Stadtplanung
 Postfach 110255
 17042 Neubrandenburg



Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> RL
R	- 7. Sep. 2020	G
WVL	<i>huc</i>	V
Antw.	Eing.-Nr.: <i>639 Euro</i>	F
		D <i>M.</i>

Ihr Zeichen
 Unser Zeichen **Neuner**
 Telefon 030 – 55006-120
 E-Mail Steffi.Neuner@DPDHL.com
 Datum 03.09.2020
 Betreff **Bebauungsplan Nr. 65 Gerstenstraße, Ihr Schreiben vom 03.08.2020**
Planverfahren §4 Abs2 BauGB und §3 Abs2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die CSG GmbH ist der Immobiliendienstleister der Deutsche Post AG. Wir handeln in Vollmacht unseres Auftraggebers. Mit dem Schreiben vom 03.08.2020 wurde die Deutsche Post AG um Übersendung von Informationen, die für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren Nr. 65 Gerstenstraße zweckdienlich sind, aufgefordert.

Die Deutsche Post AG hat im direkt an das Plangebiet angrenzenden Objekt, Gerstenstraße 3, Flächen angemietet und betreibt einen Zustellstützpunkt ZSP.

Der Zustellstützpunkt dient der kommunalen Nahversorgung mit Postdienstleistungen. Der Zweck des Betriebes ist die Sortierung, Kommissionierung und Auslieferung von Brief- und Paketsendungen.

Am Standort Neubrandenburg, Gerstenstraße sind ca. 35 Mitarbeiter beschäftigt. Die Anlieferung der Sendungen zum Zustellstützpunkt erfolgt mittels LKW. Die Sortierung erfolgt mit Hilfe von Rollbehältern bzw. Briefbehälterwagen. Einzelne Sendungen werden über Europaletten angeliefert und mit einem Hubwagen oder sonstigen Flurförderzeug bewegt. Momentan sind ca. 25 PKW, 11 Transporter und 1 LKW in Nutzung.

Geschäftsadresse
 Godesberger Allee 157
 53175 Bonn
 Telefon +49 228 5289-0
 Telefax +49 228 5289-900

Kontoverbindung
 Postbank Köln
 IBAN DE36 3701 0050 0226 6355 09
 BIC PBNKDEFF

Geschäftsführung
 Dennis Böing
 Alexander Proß
 Peter Wenzel

Sitz Bonn
 Registergericht Bonn
 HRB 8193
 USt-IdNr. DE 812770777



Besucheradresse
 Am Bremsenwerk 1
 10317 Berlin

Ein Gemeinschaftsunternehmen von Deutsche Post DHL Group und Bilfinger für integrierte Property und Facility Services

TÖB-Nr. 16 CSG GmbH (für Deutsche Post)

03.09.20

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

3.2 (Seite 2) CSG GmbH (für Deutsche Post)	Abwägungsvorschlag
<p>Wir weisen darauf hin, daß es insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 zu störenden Geräuschemissionen durch den Betrieb der Deutsche Post AG kommen kann.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung im weiteren Verfahren und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Ulf Zabzjowski Head of Construction Management Ost</p> <p> Steffi Neuner Manager Construction Management Ost</p>	<p>TÖB-Nr. 16 CSG GmbH (für Deutsche Post) 03.09.20</p> <p>Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Der Immissionsschutz, insbesondere der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 wurde bereits im Zuge der Planaufstellung berücksichtigt. Hierzu wurden insbesondere die textlichen Festsetzungen 1.8, 3.1 und 9.1 aufgenommen.</p>

3.3 NABU Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag

PER @-MAIL AM 27. AUG. 2020



NABU Mecklenburg-Vorpommern - Wismarsche Str. 146 - 19053 Schwerin

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

Ortsgruppe Neubrandenburg

Gunter Panner
 Vorstandsvorsitzender

Neubrandenburg, 27. August 2020

Ortsgruppe Neubrandenburg
 Vorstandsvorsitzender
 Gunter Panner
 Kranichstraße 56
 17034 Neubrandenburg
 E-MAIL: info@nabu-neubrandenburg.de

Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“
 Ihr Schreiben vom 03.08.2019
 hier: Stellungnahme per EMAIL

Sehr geehrte Frau Lange,
 vielen Dank für die Beteiligung des NABU Mecklenburg-Vorpommern im o.g. Verfahren.

Im Namen und im Auftrag des NABU Landesverbandes nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich muss sichergestellt werden, dass beide Gewässer in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten sind. Es dürfen keine baulichen, gestalterischen Veränderungen usw. in den Gewässern und an den Gewässeruferräumen durchgeführt werden. Auch wenn im sehr trockenen Untersuchungsjahr kaum Amphibien nachgewiesen wurden, kann dies auch auf die starken Niederschlagsdefizite zurückzuführen sein.

Letztendlich wurde im Zuge des Artenschutzfachbeitrages der planungsrelevante Moorfrosch und die Erdkröte nachgewiesen. Für beide Arten können je nach Witterung starke Schwankungen in der Individuendichte am Laichgewässer zwischen den Jahren vorkommen. Auch hängt eine erfolgreiche Reproduktion stark von äußeren, z.T. jährlich ändernde Faktoren ab. Daher ist das Vorkommen des Moorfrosches auch planungsrelevant zu behandeln (gemäß BNatSchG).

Die weiteren naturschutzfachlichen Darlegungen sind soweit schlüssig.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. *G. Panner*

Gunter Panner
 Vorstandsvorsitzender

NABU Mecklenburg-Vorpommern
 Wismarsche Straße 146
 19053 Schwerin
 Tel. +49 (0385)59 38 98 0
 Fax +49 (0385)59 38 98 29
 lgs@NABU-MV.de
 www.NABU-MV.de

Geschäftskonto
 GLS Bank Bochum
 BLZ 430 609 67
 Konto 2045 381 600
 IBAN DE98 4306 0967 2045 3816 00
 BIC GENODEM1GLS
 USt-IdNr. DE 166961701

Spendenkonto
 GLS Bank Bochum
 BLZ 430 609 67
 Konto 2045 381 601
 IBAN DE71 4306 0967 2045 3816 01
 BIC GENODEM1GLS

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit. Vereinsregister VR 13 AG Rostock

1

2

TÖB 35 NABU Mecklenburg-Vorpommern

27.08.20

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.
 Im Plangebiet befinden sich mehr als zwei Gewässer. Sofern in der Stellungnahme das temporäre und das permanente Standgewässer gemeint sind, handelt es sich bei den genannten Gewässern um gesetzlich geschützte Biotope. Für diese sieht die Planung keine Veränderungen vor. Bei den weiteren Gewässern handelt es sich um die in der Planzeichnung dargestellten Gräben. Für diese sind Veränderungen zum Zweck der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich.

Zu 2: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.
 Das Vorkommen des Moorfrosches wird bereits im Umweltbericht als planungsrelevant behandelt.

4.1 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111252 19011 Schwerin

Auskunft erteilt:

DenkmalGIS

Stadt Neubrandenburg

Telefon: 0385 588 79 100

Postfach 11 02 55

e-mail: poststelle@lakd-mv.de

17042 Neubrandenburg

Aktenzeichen: 200817_010006-05

Schwerin, den 17.09.2020

Anhörung zur Genehmigung gem. § 7 Abs. 1 DSchG MV

Ihr Schreiben vom 11.08.2020

Ihr Aktenzeichen uD-20-155-ma

Gemeinde Neubrandenburg, Stadt

Grundstueck Gerstenstraße

Georeferenz 120_5650,point,33385131.45,5937954.44

END

END

Vorhaben Bebauungsplan Nr. 65

Hier eingegangen 17.08.2020 09:47:12

Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen werden keine Belange der
Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege berührt.

Vorgang besteht aus:

ORI200817_010006-05.xml

ORI200817_010006-05.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz

C9392149B4B71F45B833F059A5C801CD

17.09.2020 14:41:31

TÖB 3 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V

17.09.20

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.

Der Hinweis wird nicht beachtet.

Es werden keine Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege
berührt.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung Landesbibliothek Landesdenkmalpflege

Landesarchäologie

Landesarchiv

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 210

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101

Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 410

<http://www.kulturerbe-mv.de> E-Mail: poststelle@lakd-mv.de Fax: 0385 588 79 344

4.2 E.DIS Netz GmbH

Abwägungsvorschlag



E.DIS Netz GmbH, Holländer Gang 1, 17087 Altentreptow

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:		<input checked="" type="checkbox"/>
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
R	31. Aug. 2020	G
WVL		V
Antw.:	Eing.-Nr.: 624	F
		D

E.DIS Netz GmbH
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Carsten Borchert
Betrieb Verteilnetze Müritztal
Oderhaff

T +49 39 76 28 07 34 45
F +49 39 61 22 91 30 30

carsten.borchert@e-dis.de
Unser Zeichen: NR-M-M-NA

Datum
24. August 2020

Bebauungsplan Nr. 65, „Gerstenstraße“

Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen Alt. 1113/2020
(bei zukünftigen Schriftwechsel bitte stets angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 03. August 2020 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Als Anlage übersenden wir Ihnen einen Plan mit der Darstellung unseres Anlagenbestandes. Diese Unterlagen dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Die beigelegten Bestandsunterlagen beziehen sich nur auf das angefragte Gebiet. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen(t) Ihnen in unserem Standort des Regionalbereiches unsere(r) Mitarbeiter/in gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

I. A. Krüger
Ingo Krüger

C. Borchert
Carsten Borchert

Anlage

Bankverbindung
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207
0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN
Gläubiger-ID
DE62ZZ00000175587

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
USt-IdNr. DE285351013

Geschäftsführung
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

TÖB 19 E.DIS Netz GmbH

04.09.20

Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.

Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Die Leitungen der E.DIS Netz GmbH innerhalb des Plangebiets werden bereits in der Planzeichnung dargestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Leitungen sind in der Planzeichnung ebenfalls bereits Straßenverkehrsflächen und mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

4.3 Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern



32

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19048 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
FB 2, Stadtplanung,
Friedrich-Engels-Ring 53
DE-17033 Neubrandenburg

Abf. Az.:		bearbeitet von: Frank Tonagel	
T	Eingang am:	Telefon:	(0385) 588-56268
R	10. Aug. 2020	Fax:	(0385) 588-48256255
K		E-Mail:	raumbezug@lalv-mv.de
WVL	<i>i.V. K. Sch.</i>	Internet:	http://www.lverma-mv.de
Antw.	Eing.-Nr.: 566	Az:	341 - TOEB202000560
		Schwerin, den	10.08.2020
			D

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.65 Gerstenstr. ; Neubrandenburg

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

**TÖB 32 Landesamt für Innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern**

10.08.20

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.

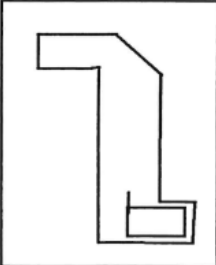
VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 65 "Gerstenstraße"

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

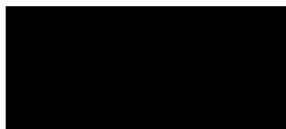
II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1 Öffentlichkeit 4	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="71 236 280 268">Gesprächsnotiz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="71 386 1055 587">- Frau [REDACTED] ist Anwohnerin des geplanten Wohngebietes. Sie ist überwiegend Radfahlerin und weist auf die Probleme durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen hin. Bereits jetzt ist die Brauereistraße in Spitzenzeiten sehr ausgelastet. Der Bauzustand ist schlecht, an die Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h) wird sich nicht gehalten. Parkende Autos erschweren ein sicheres Radfahren. <li data-bbox="71 592 1025 687">- Sie befürchtet, dass aufgrund der Öffnung der Brauereistraße auf die Demminer Straße (rechts raus) der Verkehr gravierend zunimmt und Staugefahr besteht. 	<p data-bbox="1120 220 1337 252">Öffentlichkeit 4</p> <p data-bbox="2033 220 2152 252">07.09.20</p> <p data-bbox="1120 292 1671 323">Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1120 360 1496 392">Der Hinweis wird beachtet.</p> <p data-bbox="1120 397 2168 764">Die genannte Öffnung der Brauereistraße ist nicht Teil der Planung. Jedoch können Auswirkungen durch die Planung eintreten. Der wesentliche Teil des durch die Planung verursachten Verkehrsaufkommens wird voraussichtlich über die Gerstenstraße und den Baumwallsweg auf die Demminer Straße ausfahren. Gemäß bei der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist der Knotenpunkt Demminer Str./Trockener Weg/ Baumwallsweg bereits allein ausreichend leistungsfähig. Durch die zusätzliche Ausfahrt über die Brauereistraße sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gleichwohl sind nach Realisierung des Bebauungsplans die verkehrlichen Auswirkungen zu prüfen und bei Erfordernis verkehrsbauliche Maßnahmen zu ergreifen.</p>

1.2 Öffentlichkeit 5	Abwägungsvorschlag
<p>Sehr geehrte Frau Lange,</p> <p>wie in unserem Gespräch am 09.09.2020 besprochen, sende ich Ihnen noch meine Änderungsvorschläge zum B Plan Nr. 65 Gerstenstraße.</p> <p>Es wurde im B Plan vorläufig Festgesetzt, dass das Plangebiet WA 1.2. komplett gebaut werden muss, bevor eine Bebauung des Plangebietes WA 2, erfolgen kann.</p> <p>Dieses beantrage ich zu ändern. Es reicht, wenn das erste Haus und dem dazugehörigen Schallschutz zum zweiten Haus fertiggestellt wird, um das Plangebiet WA 2. vor Lärm zu schützen.</p> <p>Dieses müsste im B Plan 65 geändert werden.</p> <p>Anlage kleine Skizze.</p> <p>Sie können mich jeder Zeit unter [REDACTED] erreichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p> 	<p>Öffentlichkeit 5 11.09.20</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Das Gebiet WA 1.2 braucht weder vollständig noch teilweise verwirklicht werden, um die Gebiete WA 2.1 und WA 2.2 vor Lärm zu schützen: Dies ist nach weiterer Abstimmung mit dem Verfasser der Schallimmissionsuntersuchung für das Plangebiet (Umweltsachverständiger Dr. Lober, 2019) aus diesem Gutachten abzuleiten. Er stellte fest, dass für die festgestellte aktuelle Lärmsituation die Abhängigkeit nur in Bezug auf das Baugebiet WA 1.1 besteht. Die Bebauung im WA 1.2 hat in Bezug auf die mögliche Bebauung in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 keine notwendige Lärmschutzfunktion. In Bezug auf die exemplarisch untersuchte Lärmwirkung einer Folgenutzung der Post ist festzustellen, dass die festgestellte Lärmwirkung im Bereich der Gebiete WA 2.1 und WA 2.2 gering ist und mit keinem konkreten Vorhaben einhergeht. Eine Folgenutzung wäre verpflichtet, die Unschädlichkeit in Bezug auf die benachbarte Wohnnutzung im Bauantragsverfahren darzulegen. Die ausgeführte Untersuchung zeigt, dass nur geringe zusätzliche Aufwendungen bei Folgenutzungen absehbar sind um Lärmprobleme in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 zu vermeiden.</p> <p>Das bisherige WA 2 wird in WA 2.1 östlich der Planstraße B.1 und WA 2.2 westlich der Planstraße B.1 geteilt. Die betreffende textliche Festsetzung 1.8 wird auch dahingehend geändert, dass die vollständige Bebauung des Baugebiets WA 1.1 Bedingung für die vorgesehene bauliche Nutzung des Baugebiets WA 2.1 ist.</p> <p>Eine darüber hinaus gehende Anpassung von Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>

2.1 (Seite 1) Öffentlichkeit 1

Abwägungsvorschlag



Stadt Neubrandenburg
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Adr. Az.		
F	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> RL
R	27. Aug. 2020	G
WVL	Ave	V
Antw. Eing. Nr.:	616	E
		B

Münster, 27.08.2020

M.

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Lange,

unter Bezugnahme auf das Telefonat vom 26.08.2020 zeige ich Ihnen an, dass ich die Grundstückseigentümerin des örtlich an dem Bebauungsplan Nr. 65 angrenzenden Grundstücks Nr.1 , die [REDACTED] vertrete. Es handelt sich dabei um eine Projektgesellschaft, deren alleiniger Gesellschafter ich bin. Geschäftsführerin ist [REDACTED] Die Anschrift der Firma ist identisch mit meiner Kanzlei.

Unter dem 03.08.2020 haben Sie die Deutsche Post Bauen GmbH in Bonn angeschrieben und als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Das Schreiben vom 03.08.2020 liegt mir vor.

Mit Interesse habe ich Kenntnis genommen von dem Planungsvorhaben der Stadt Neubrandenburg. Ich bin interessiert daran, mit Ihnen ein Gespräch über die künftige Nutzung des Grundstücks meiner Mandantin zu führen. Ich hatte Ihnen dargelegt, dass von dem Grundstück erhebliche Immissionen ausgehen, weil dort Schwerverkehr ab morgens 04.00 Uhr (Post/DHL) abgewickelt werden muss. Ich könnte mir vorstellen, den Vertrag mit der Deutschen Post Immobilien



Öffentlichkeit 1

27.08.20

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

1

Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.
Die Festsetzungen zum Immissionsschutz berücksichtigen bereits die Immissionen, welche von der betreffenden gewerblichen Nutzung nördlich des Plangebiets ausgehen.

2.1 (Seite 2) Öffentlichkeit 1

Abwägungsvorschlag

- 2 -

GmbH mittelfristig zu beenden. Es würde deshalb die Möglichkeit bestehen, das Grundstück mit in den Bebauungsplan einzubeziehen. Sollte insoweit kein Gesprächsinteresse bestehen, müsste ich sichergestellt wissen, dass es keine Nutzungskonflikte mit dem geplanten WA-Gebiet gibt. Ich schlage vor, dass wir uns über die Angelegenheit unterhalten und biete Ihnen an, dass ich Sie in Neubrandenburg aufsuche.

2

Mit freundlichen Grüßen



Öffentlichkeit 1

27.08.20

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Eine Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan ist aus Zeitgründen nicht möglich, da eine zeitnahe Realisierung des Plans vorgesehen ist. Daher ist für dieses Grundstück ein gesondertes Planverfahren erforderlich.

2.2 Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag
<p>Gesprächsnotiz</p> <p>Herr [REDACTED] ist Anwohner des geplanten Wohngebiets. Er weist vorsorglich auf die Gefahr von baulichen Beeinträchtigungen im Zuge der Erschließung (beispielsweise Grundwasserabsenkungen) an der vorhandenen Bausubstanz hin.</p>	<p>Öffentlichkeit 2 02.09.20</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung. Er wird an den Erschließungsträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p>

2.3 (Seite 1) Öffentlichkeit 3	Abwägungsvorschlag
<div data-bbox="129 236 353 347" style="background-color: black; width: 100px; height: 70px; margin-bottom: 20px;"></div> <p data-bbox="129 402 658 504">Stadtverwaltung Neubrandenburg Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur Abteilung Stadtplanung Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg</p> <p data-bbox="689 523 981 545" style="text-align: right;">Neubrandenburg, den 03.09.2020</p> <p data-bbox="129 667 734 689"><u>Betreff Stellungnahme zum Bebauungsplan 65 "Gerstenstraße"</u></p> <p data-bbox="129 708 421 730">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="129 750 918 791">hiermit zeigen wir im Namen der Anwohner der Brauereistraße in Neubrandenburg folgende Stellungnahme an:</p> <p data-bbox="129 810 1016 976">Die Brauereistraße ist eine aus alten Betongußplatten bestehende schmale Straße. Sie wurde vor ca. 50 Jahren so erbaut, seitdem nicht saniert. Die Gehwege auf beiden Seiten sind mit Betonplatten gepflastert. Im Verlauf der Jahre wurden Gehwege und auch die Straße wenn notwendig nur notdürftig repariert und instand gehalten. Nach Schäden an den darunter liegenden Kanälen oder Rohren wird die Straße mit Pflastersteinen ausgeflickt. Zudem beklagen einige Anwohner, dass beim Befahren von Transportern oder LKW Erschütterungen oder auch negative Geräusche (z.B. Klappern von Geschirr etc.) in den jeweiligen Häusern festzustellen ist.</p> <p data-bbox="129 995 958 1037">Im Herbst letzten Jahres wurde die durch Poller versperrte Ausfahrt am Ende der Brauereistraße wieder geöffnet.</p> <p data-bbox="129 1040 1016 1347">Nachdem eine große Mehrzahl der Anwohner dagegen protestierte, wurde bei einem Termin vor Ort, zugegen waren Anwohner und Vertreter der Stadt Neubrandenburg erklärt, das aufgrund eines geringeren Verkehrsaufkommens in der Demminer Straße und Brauereistraße die Sackgasse nicht mehr notwendig sei. <u>Keinesfalls habe die Öffnung mit dem kommenden Wohngebiet zu tun.</u> Der nun aktuelle Bebauungsplan weist entgegen früherer Aussagen die Brauereistraße ganz klar als Abfahrtsweg für das neue Wohngebiet aus. Anhand der geplanten Grundstücke lässt sich schätzen, daß sich die Anzahl der Fahrzeuge um einen dreistelligen Bereich erhöhen wird. Dem zeigt sich eine ca. 50 Jahre alte, unsanierte Betonplattenstraße wohl kaum gewachsen, denn die Gehwege und Fahrbahn entsprechen keinesfalls heutigen Anforderungen - auch dieser Fakt wurde beim Vororttermin durch Verantwortliche bestätigt! Die Straße kann einseitig beparkt werden, ist stellenweise knapp 5 Meter breit, die Ausfahrt auf die Demminer Str. als Hauptverkehrsader im Norden der Stadt hat den Charakter einer privaten Ausfahrt, kreuzt Fußgängerweg, Radweg und Busspur und ist unübersichtlich. Sie mag zwar allen rechtlichen Anforderungen entsprechen, in der Praxis ist diese Straße jedoch schlichtweg ungeeignet, den stark zunehmenden Verkehr aufzunehmen und dauerhaft gefahrenfrei passieren zu können.</p> <p data-bbox="129 1366 1008 1449">Gleiches lässt sich aber auch zur Kreuzung Gerstenstraße/Demminer Straße sagen. In der Zufahrt zur Gerstenstraße gibt es bereits heute in Stoßzeiten einen Rückstau auf die linke Fahrspur in der Demminer Straße. Auch die einspurige Ausfahrt auf die Demminer Straße ist heute schon durch das Wohngebiet und angrenzenden Gewerbegebiet im Eschengrund ausgelastet.</p>	<p data-bbox="1115 220 1335 252">Öffentlichkeit 3</p> <p data-bbox="2033 220 2152 252">03.09.20</p> <p data-bbox="1115 290 1747 322">Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1115 596 2096 628">Zu 2: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.</p> <p data-bbox="1115 632 2136 762">Die genannte Öffnung der Brauereistraße in nicht Teil der Planung. Jedoch können Auswirkungen durch die Planung eintreten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist auch ohne diese Öffnung der Brauereistraße gesichert.</p> <p data-bbox="1115 766 2159 1069">Der wesentliche Teil des durch die Planung verursachten Verkehrsaufkommens wird voraussichtlich über die Gerstenstraße und den Baumwallweg auf die Demminer Straße ausfahren. Gemäß bei der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist der Knotenpunkt Demminer Str./ Trockener Weg/ Baumwallweg bereits allein ausreichend leistungsfähig. Durch die zusätzliche Ausfahrt über die Brauereistraße sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gleichwohl sind nach Realisierung des Bebauungsplans die verkehrlichen Auswirkungen zu prüfen und bei Erfordernis verkehrsbauliche Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p data-bbox="1115 1072 2123 1273">Gemäß Lärmberechnung vom 08.01.20 der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg besteht für den Bereich der Brauereistraße keine Notwendigkeit für Maßnahmen zur Verringerung des Lärmpegels. Das sich ggf. erhöhende Verkehrsaufkommen in der Brauereistraße ist demnach nicht geeignet die gemäß Lärmschutz Richtlinie-StV für reine bzw. allgemeine Wohngebiete geltenden Beurteilungspegel zu überschreiten.</p> <p data-bbox="1115 1308 2096 1340">Zu 3: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.</p> <p data-bbox="1115 1343 2101 1474">Gemäß bei der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist der Knotenpunkt Demminer Str./ Trockener Weg/ Baumwallweg bereits ohne zusätzliche Ausfahrt zur Brauereistraße allein ausreichend leistungsfähig.</p>

2.3 (Seite 2) Öffentlichkeit 3

Abwägungsvorschlag

Hier wird ein neues Wohngebiet geplant und an vorhandene, dem zu erwartenden Verkehr nicht geeignete und der Mehrbelastung nicht gewachsenen Straßen angeschlossen, das ist städtebaulich und verkehrsplanerisch allemal fragwürdig. Auch für die zukünftigen Bewohner des neuen Wohngebiets und den ansässigen Firmen und Gewerbetreibenden ist die kommende Situation nicht zumutbar. Somit fehlt es an einer ordentlichen Planung des Verkehrs.
Wir bitten Sie, die Sorgen und Nöte der Anwohner ernst zu nehmen und erwarten eine Lösung, die die Verkehrsbelastung für alle Seiten minimiert. Insbesondere haben wir nach wie vor die Erwartung, dass die Brauereistraße wieder als Sackgasse zurückgebaut und keinesfalls die Mehrbelastungen des neuen Wohngebietes Gerstenstraße aufnehmen wird.

Mit freundlichen Grüßen im Namen der Anwohner der Brauereistraße



Öffentlichkeit 3

03.09.20

Nach Realisierung des Bebauungsplans sind die verkehrlichen Auswirkungen zu prüfen und bei Erfordernis verkehrsbauliche Maßnahmen zu ergreifen. (S. auch Stellungnahme zu Hinweis 2).

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 65 "Gerstenstraße"

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1.1 Gemeinde Blumenholz über das Amt Neustrelitz-Land

Abwägungsvorschlag

AMT NEUSTRELITZ - LAND Der Bürgermeister Gemeinde Blumenholz		Amtsangehörige Gemeinden: Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow, Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzeburg, Möllenbeck, Userin, Wokuhl-Dabelow	
Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz		Telefon : 03981 / 457531	Telefax : 03981 / 457512
Stadt Neubrandenburg Der Oberbürgermeister Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg		Dienststelle : FB II Bau und Ordnung	Zimmer : 35
Abl. Az.:		Auskunft erteilt : Frau Hahn	Datum : 17.08.2020
T	27. Aug. 2020	e-mail : shahn@amtneustrelitz-land.de	Reg.-Nr.: 1336
R	Eingangs- Nr.: 27.08.2020	Rücksp./WV:	Eingangs- Nr.: 27.08.2020
WVL	Eing.-Nr.:	Kopie an:	F
Antw.	Eing.-Nr.:	Kopie an:	D

Gemeinde Blumenholz über das Amt Neustrelitz-Land

17.08.20

Stellungnahme ohne Hinweise zum B-Planverfahren

Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“
Einbeziehung der Nachbargemeinden in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch, Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blumenholz hat den Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg, zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Blumenholz wird von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Reimers
 Bürgermeister



Siegel

Konto der Amtskasse:
 Sparkasse Mecklenburg-Strelitz
 BLZ 1505 1732 Konto-Nr.: 33 00 19 47

Sprechzeiten des Amtes:
 Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr 13.00-18.00Uhr
 Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr 13.00-15.30Uhr
 Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

1.2 Stadt Burg Stargard

Abwägungsvorschlag

Stadt Burg Stargard
Der Bürgermeister



Burg Stargard

Stadt Burg Stargard · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L	www.burg-stargard.de
Abt. Az.:	Eingangsamt:	<input checked="" type="checkbox"/>	RL
T	24. Aug. 2020	G	
R		V	
WVL		F	
Antw. Eing.-Nr.:	601/2ue	D	h.

Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum
Herr Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	18. August 2020

Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zum Entwurf des B-Planes Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


Lorenz
Bürgermeister

Stadt Burg Stargard

18.08.20

Stellungnahme ohne Hinweise zum B-Planverfahren

1.3 Gemeinde Groß Nemerow über das Amt Stargarder Land

Abwägungsvorschlag

Amt Stargarder Land
Der Amtsvorsteher



Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard

Abt. Stadtplanung		www.stargarder-land.de	
Abt. Az.:			
T	Eingang am:	L	
R	24. Aug. 2020	G	RL
WVL		V	
Antw. Eing.-Nr.:	603 flc	F	
		D	16.

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum
Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	18. August 2020


Stellungnahme der Gemeinde Groß Nemerow zum Entwurf des B-Planes Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Groß Nemerow stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des B-Planes Nr. 65 „Gerstenstraße“ der Stadt Neubrandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


Stegmann
Bürgermeister
Gemeinde Groß Nemerow

Gemeinde Groß Nemerow über das Amt Stargarder Land

18.08.20

Stellungnahme ohne Hinweise zum B-Planverfahren

Amtsangehörige Gemeinde: Stadt Burg Stargard, Cölpin, Groß Nemerow, Holldorf, Lindetal, Pragsdorf

Kontakt
Amt Stargarder Land, Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard, Telefon 039603 2530, Telefax 039603 25342

Bankverbindung
IBAN: DE48 1505 1732 0030 0140 82, BIC: NOLADE21MST