

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)",  
1. vereinfachte Änderung, 3. Entwurf

---

## 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. 16.1 „An der Landwehr“ (Gewerbepark),  
1. vereinfachte Änderung, 3. Entwurf

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

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

**Hinweis: Es sind die Stellungnahmen zum 1., 2. und 3. Entwurf pro Absender chronologisch aufgeführt. Nach der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf erfolgte eine erneute Planüberarbeitung. Alle Stellungnahmen fanden Berücksichtigung und wurden entsprechend BauGB abgewogen.**

1.1 (Seite 1) Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung MV (2008)

Abwägungsvorschlag

Ministerium für Verkehr, Bau  
und Landesentwicklung  
Mecklenburg-Vorpommern



Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern,  
19048 Schwerin

Stadt Neubrandenburg  
FB Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
T	Eingang am:
R	23. Sep. 2008
WVL	UB
Anw. Eng.-Nr.:	2024
Bearbeiterin:	Frau Kunkel
Telefon:	0385 588-6422
Telefax:	0385 588-8042
E-Mail:	irmtraud.kunkel@vm.mv-regierung.de
Geschäftszeichen:	VIII 420-2 -
Datum:	2. g. September 2008

nachrichtlich:

Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte  
Beseritzer Straße 11  
17034 Neubrandenburg

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 Gewerbepark „An der Landwehr“ der Stadt Neubrandenburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**hier Landesplanerische Stellungnahme**

**1. Änderungsinhalt der Planung**

- Erhöhung der Verkaufsflächen im Bereich der Randsortimente im Möbel- und Teppichmarkt um insgesamt 2120 m<sup>2</sup> (z.Z. 2600 m<sup>2</sup>). Die Größe der beiden Fachmärkte bleibt dabei mit insgesamt 27.000 m<sup>2</sup> (23.000 m<sup>2</sup> Möbelmarkt, 4000 m<sup>2</sup> Teppichmarkt) unverändert.
- Die Zulässigkeit der Kern- und Randsortimente wird in Form von 3 Positivlisten und einer Negativliste geregelt.
- Die Erhöhung der Randsortimente bezieht sich auf die Positivlisten 2 und 3 wie folgt:
- Positivliste 2: zulässig sind folgende innenstadtrelevanten Sortimente mit insgesamt maximal 1290 m<sup>2</sup> Vfl:
  - Glas/Porzellan/Keramik: max. 800 m<sup>2</sup>,
  - Bilder/Papeterie/Geschenke: max. 290 m<sup>2</sup>,
  - Uhren, soweit es sich um Wanduhren handelt: max. 200 m<sup>2</sup>

Positivliste 3: zulässig sind folgende Rand- und Nebensortimente in gesonderten Verkaufsabteilungen mit insgesamt maximal 2710 m<sup>2</sup>:

- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt, soweit sie das Hauptsortiment ergänzen

Hausanschrift:  
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0  
Telefax: 0385 588-8099  
E-Mail: poststelle@vm.mv-regierung.de  
Internet: http://www.mv-regierung.de/vm/

**TÖB Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung MV 22.09.2008**

**Die Stellungnahme wurde mit der Erarbeitung des 2. Entwurfs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.**

Allgemeine Information: Mit der Kreisgebietsreform Mecklenburg-Vorpommern 2011 und dem Verlust der Kreisfreiheit der Stadt Neubrandenburg wurden die Zuständigkeiten geändert.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde übergeordnete zuständige Planungsebene.

1.1 (Seite 2) Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung MV

Abwägungsvorschlag

2

- o Bettwaren,
- o Matratzen und verwandte Bettartikel,
- o Leuchten und Zubehör bis max. 1000 m<sup>2</sup>

**2. Landesplanerische Beurteilung**

Die 1. Änderung des „B-Planes Nr. 16.1“ wird unter Zugrundelegung landesplanerischer Entwicklungsziele gemäß **LEP 4.3.2 (3), (4), (5) und (6)** wie folgt beurteilt.

Die Änderung der Planung hat insbesondere eine großzügigere Zulässigkeitsregelung von Randsortimenten innerhalb der beiden Fachmärkte zum Inhalt. Der Anteil der Randsortimente beträgt danach insgesamt 4720 m<sup>2</sup> oder 17,5 % der Gesamtverkaufsfläche.

Für die landesplanerische Beurteilung sind vorrangig die „zentrensensiblen Randsortimente“ relevant. Dieser Anteil beträgt 1290 m<sup>2</sup> oder 7 % der Gesamtverkaufsfläche.

Dabei wird unterstellt, dass Lampen gemäß „*Neubrandenburger Sortimentsliste*“ im Oberzentrum zu den zentrenunschädlichen Sortimenten zählen (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg 2007).

Auf Grund der Großflächigkeit der innenstadtrelevanten Randsortimente im Möbel- und Teppichfachmarkt ist gemäß **LEP 4.3.2 (4)** zu bewerten, ob und inwieweit, negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt des Oberzentrums zu erwarten sind.

Um die Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, werden die innenstadtrelevanten Sortimente großemäßig begrenzt, so dass jedes Sortiment für sich betrachtet, die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreitet.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass von den innenstadtrelevanten Randsortimenten, keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur des Oberzentrums im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Anmerkung:

Die Sortimentsregelung durch 4 Sortimentslisten erscheint unübersichtlich und ist z.T. unlogisch bzw. auch widersprüchlich. Danach zählen beispielsweise „Heimtextilien“ zu den uneingeschränkt (auf 27.000 m<sup>2</sup>) zulässigen Kernsortimenten, während Heiz- und Kochgeräte etc., also Elektrohaushaltsgeräte, die zur Grundausstattung von Küchen gehören, den zentrenrelevanten Sortimenten zu geordnet werden, die in gesonderten Abteilungen zulässig sind.

In Umsetzung der „Neubrandenburger Sortimentsliste“ des aktuellen Einzelhandelskonzeptes aus 2007 wäre zu empfehlen, die „Liste“ auf die wesentlichen, regelungsbedürftigen, Sortimente zu beschränken.

1

**TÖB Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung MV 22.09.2008**

**Zu 1: Der Hinweis wurde beachtet.**

Grundlagen für die Erarbeitung des 2. Entwurfs waren eine aktuelle „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen für die Erweiterungsabsicht XXXL-Lutz KG (Bebauungsplan 16.1. „An der Landwehr (Gewerbepark) 1. Änderung 2. Entwurf“ vom 20.08.2018).

Es erfolgte eine Reduzierung auf Kernsortimente und zentrenrelevante Randsortimente mit einer Begrenzung der branchenüblichen Rand- und Nebensortimente.

1.1 (Seite 3) Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung MV

Abwägungsvorschlag

3

**3. Zusammenfassung**

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 Gewerbepark „An der Landwehr“ der Stadt Neubrandenburg **stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.**

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Irmtraud Kunkel

**TÖB Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung MV 22.09.2008**

1.2 (Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 27.11.2019

Abwägungsvorschlag

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Regionalstandort / Amt / SG	
Stadt Neubrandenburg		Waren (Müritze) / Bauamt / Kreisplanung	
Postfach 110255	Eingang am:	Ankunft erteilt: Cindy Schulz	
17042 Neubrandenburg	29. Nov. 2019	Zinnschl. 3,32	Vorwahl 0395
R		Telefon: 0395 57087 0	Durchwahl 57087-2453
WVL		E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de	Fax 0395 57087 65906
Antw.	Eing.-Nr.: i. V. b.	Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de	
		Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg	
		L	
		G	
		V	
		F	
		D	

Ihr Zeichen \_\_\_\_\_ Ihre Nachricht vom \_\_\_\_\_ Mein Zeichen 4401/2019-502 Datum 27. November 2019

## Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg beschlossen.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben der Stadt Neubrandenburg vom 30. September 2019 wurde der Landkreis hierzu im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Juli 2019) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

### I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Stadt Neubrandenburg hat bereits für die großflächigen Gewerbeansiedlungen im Bereich östlich der "Neustrelitzer Straße" im südlichen Stadtgebiet eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)" ist seit Juli 2006 rechtskräftig – Ursprungsplan.

Auf Grund gewerblicher Erweiterungs- sowie Neubauabsichten im Bereich des bestehenden Möbelmarktes sieht die Stadt das Erfordernis die Dimensionierung sowie die Sortimentsstrukturierung planungsrechtlich zu regeln bzw. zu steuern.

<b>Regionalstandort Waren (Müritze)</b> Bauzweckadresse: Zum Amtsberg 2 17192 Waren (Müritze) Telefon: 0395 57087 0 Postanschrift:	<b>Bankverbindung:</b> IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN Fax: 0395 57087 65906 PF 110264, 17042 Neubrandenburg	<b>Regionalstandort Dammin</b> Bauzweckadresse: Apoll-Pompe-Straße 12-15 17109 Dammin Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	<b>Regionalstandort Neustrelitz</b> Bauzweckadresse: Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	<b>Regionalstandort Neubrandenburg</b> Bauzweckadresse: Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Postanschrift: Postfach 110264 17042 Neubrandenburg
---	---	---	--	--

TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

27.11.2019

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1.2 (Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 27.11.2019

Abwägungsvorschlag

Seite 2 des Schreibens vom 27. November 2019

Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplanänderung liegt mir bislang nicht vor. Es sei daher vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass zur Weiterführung des Planverfahrens bzw. zur wirksamen Rechtskrafterlangung der vorliegenden Änderungsplanung eine positive landesplanerische Stellungnahme zwingende Voraussetzung ist.

Entsprechend ist, soweit nicht bereits erfolgt, die **Anzeige** der Aufstellung des Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte **umgehend vorzunehmen**. Grundsätzlich weise ich hierzu vorsorglich auf den gemäß Anzeige-Erlass geregelten Dienstweg (über den Landkreis) hin.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist in der Fassung der 5. Änderung neu bekanntgemacht worden und hat mit Ablauf des 24. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen und Berichtigungen, welche für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht relevant sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für den o. g. Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Möbelmarkt" konkret festgesetzt. Insofern ist festzustellen, dass sich die vorliegende Änderungsplanung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt **entwickelt**.

II. Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zu o. g. Änderungsplanung folgende Stellungnahme.

**Gehölzschutz**

Nach Auswertung des Luftbildes ist festzustellen, dass sich in dem Plangebiet zahlreiche Gehölze (Bäume, Sträucher) befinden.

Für die Fällung von nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf es einer **Naturschutzgenehmigung**.

Sollte im Zusammenhang mit Bauvorhaben in dem Plangebiet die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes erforderlich werden, 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.

Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

1

2

TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

27.11.2019

**Zu 1: Der Hinweis wurde beachtet.**

Die Planungsanzeige wurde mit Schreiben vom am 29.11.2019 vorgenommen. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 07.01.2020 vor.

**Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.**

Der Hinweis wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

1.2 (Seite 3) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 27.11.2019

Abwägungsvorschlag

Seite 3 des Schreibens vom 27. November 2019

Entsprechend § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.  
Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege

**Artenschutz**

Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände 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.

Im vorliegenden Ergebnisbericht zu artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden die entsprechenden Artengruppen untersucht und entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen. Die geplanten Maßnahmen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Ziffer 6 (hier Vermeidungsmaßnahmen Bauzeitenregelung Brutvögel) sind vollinhaltlich in den textlichen Festlegungen unter Punkt 4 mit aufzunehmen. Entsprechend ist der jetzige Punkt 4.7 zu korrigieren. Auch die unter Punkt 6 erwähnte Erhaltungsmaßnahme für Brutvögel (hier weitgehender Erhalt der Siedlungshecke als Bruthabitat für Gebüsch- und Gehölz bewohnende Vogelarten) ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

**2. Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird auf Folgendes hingewiesen.**

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvermässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

**3. Aus wasserrechtlicher Sicht, von Seiten des Gesundheitsamtes sowie des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu vorliegender Änderungsplanung der Stadt Neubrandenburg.**

3

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**27.11.2019**

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

1.2 (Seite 4) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 27.11.2019

Abwägungsvorschlag

Seite 4 des Schreibens vom 27. November 2019

**III. Sonstiges**

- Bei der laut Planzeichenerklärung benannten nachrichtlichen Übernahme des Standortes für die **Elektrizität** im o. g. Plangebiet sollte noch einmal geprüft werden, ob es sich hier nicht doch um eine städtebauliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB handelt.

4

Im Auftrag



Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**27.11.2019**

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Der gekennzeichnete Trafo (Symbol Elektrizität) befindet sich nördlich des Bestandsmöbelmarktes im SO 1. Er wird in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9, Abs. 1 Nr. 12 BauGB gekennzeichnet.

1.2 (Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 17.03.2022

Abwägungsvorschlag

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte  
Der Landrat**



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg**

Regionalstandort /Amt /SG  
Waren (Müritze) /Bauamt /Kreisplanung  
Auskunft erteilt: Cindy Schulz  
E-Mail: [cindy.schulz@lk-seenplatte.de](mailto:cindy.schulz@lk-seenplatte.de)  
Zimmer: Vorwahl Durchwahl  
3.32 0395 57087-2453  
Fax: 0395 57087 65965  
Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		6213/2021-502	17. März 2022

**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg**

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.

Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben vom 27. Dezember 2021 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Oktober 2021) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Die Stadt Neubrandenburg hat bereits für die großflächigen Gewerbeansiedlungen im Bereich östlich der 'Neustrelitzer Straße' im südlichen Stadtgebiet eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)" ist seit Juli 2006 rechtskräftig – Ursprungsplan.

**Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

<b>Zum Amtsblöck 2</b> 17182 Waren (Müritze) Telefon: 0395 57087-0 Fax: 0395 57087-65966 IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLA21 WRN	Regionalstandort Demmin Aussil-Purje-Strasse 12-15 17108 Demmin	Regionalstandort Neustrelitz Wolgast- Chaussee 35 17235 Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg
---	---	---	--

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**17.03.2022**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

1.2 (Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 17.03.2022

Abwägungsvorschlag

Seite 2 des Schreibens vom 17. März 2022

Auf Grund gewerblicher Erweiterungs- sowie Neubauabsichten im Bereich des bestehenden Möbelmarktes sieht die Stadt das Erfordernis die Dimensionierung sowie die Sortimentsstrukturierung planungsrechtlich zu regeln bzw. zu steuern.

Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 07. Januar 2020 liegt mir vor. Diese bezog sich auf den **2. Entwurf** des o. g. Bebauungsplanes mit dem Ergebnis der **Vereinbarkeit** mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte. Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme bezogen auf den **3. Entwurf** des o. g. Bebauungsplanes **liegt mir noch nicht vor**.. Von daher empfehle ich das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte nochmals zu beteiligen – auf Grundlage des 3. Entwurfs der o. g. Planung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist in der Fassung der 5. Änderung neu bekanntgemacht worden und hat mit Ablauf des 24. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen und Berichtigungen, welche für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht relevant sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für den o. g. Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Möbelmarkt' konkret festgesetzt. Insofern ist festzustellen, dass sich die vorliegende Änderungsplanung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt **entwickelt**.

II. **Anmerkungen und Hinweise**

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen.

**Gehölzschutz**

Nach Auswertung der eingereichten Unterlagen und des Luftbildes ist festzustellen, dass sich im Plangebiet gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzel- und Alleebäume befinden.

Die Bebauung ist so zu planen, dass Eingriffe in geschützte Baumbestände (Einzelbäume s. Biotoptypenkartierung, Alleebäume entlang Margeritenstraße und Einmündung Krokusweg) vermieden bzw. auf das mindeste reduziert werden.

Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein hinreichend begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bzw. einer Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind

1

2

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**17.03.2022**

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde am 18.03.2022 erneut mit aktuellen Unterlagen zum 3. Entwurf mit der Bitte um landesplanerische Stellungnahme aufgefordert. Diese liegt mit Mail vom 05.05.2022 vor und bescheinigt die Vereinbarkeit des 3. Entwurf mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

**Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.**

In der Begründung wurde unter dem Punkt **6.4 Grünkonzept** folgende Textpassage zusätzlich eingefügt:

*Eingriffe in geschützte Baumbestände (Einzelbäume, Alleebäume) sind zu vermeiden bzw. auf das Mindeste zu reduzieren. Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben (Baugenehmigungsverfahren) die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein hinreichend begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bzw. einer Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.*

*Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.*

1.2 (Seite 3) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 17.03.2022

Abwägungsvorschlag

Seite 3 des Schreibens vom 17. März 2022

Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.  
 Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden.

Der Ersatz für gefällt gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

**Artenschutz**

Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.  
 Im vorliegenden Ergebnisbericht wurden alle zu prüfenden Tier- und Pflanzenarten in Form einer **Potentialabschätzung** untersucht. In diesen konkreten Fall kann diese Art der artenschutzfachlichen Beurteilung aufgrund der Vorbelastung und Biotopausstattung als ausreichend angesehen werden.

Zur Vermeidung eines möglichen Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zwingend die Vermeidungs- und Erhaltungsmaßnahmen unter Ziffer 6 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages einzuhalten.

2. Seitens der unteren Wasserbehörde werden folgende Hinweise gegeben.

**Niederschlagswasser**

Die Niederschlagsentwässerung der Dach-, Verkehrs- und Hofflächen der Gebiete SO1 und SO2 soll an die zentrale Regenwässerung der Stadt Neubrandenburg angeschlossen werden. Für die Einleitung in die Fünfeichener Teiche (EIN02.24) wurde bereits 2019 eine Erlaubnis erteilt, die diesen B-Plan insgesamt mit berücksichtigt (662-NW-71107-40-2019).

Änderungen an den geplanten einzuleitenden Flächen sind mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben als Betreiber der zentralen Regenwasserkanalisation abzustimmen. Es ist die **wasserrechtliche Erlaubnis 662-NW-71107-40-2019 anzupassen**, da die **Dachflächen SO3** nicht mehr zentral entwässern sollen.

Der Versickerung der Dachflächen des Gebietes SO3 mittels Mulden- bzw. Rigolensysteme wird von Seiten der unteren Wasserbehörde begrüßt. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah, schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (z. B. kein versickerungsfähiger Boden (Lehme), hoher Grundwasserstand). Sollte eine alleinige Versickerung technologisch nicht möglich sein, ist in Abstimmung mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben ein Überlauf in die zentrale Regenkanalisation vorzusehen.

Es sind jedoch folgende Punkte zu beachten bzw. die Satzung bzw. in der Begründung des B-Plan mit aufzunehmen:

Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerungsanlage ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und

3

4

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**17.03.2022**

**Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.**

In der Begründung wird unter dem Punkt 8.2 Abwasserentsorgung und Regenwasser folgende Textpassage aufgenommen:

*Die Niederschlagsentwässerung der Dach-, Verkehrs- und Hofflächen der Sondergebiete SO1 und SO2 soll an die zentrale Regenentwässerung der Stadt Neubrandenburg angeschlossen werden. Für die Einleitung in die Fünfeichener Teiche (EIN02.24) wurde bereits 2019 eine Erlaubnis erteilt, die diesen Bebauungsplan insgesamt berücksichtigt (662-NW-71107-40-2019). Änderungen an den geplanten einzuleitenden Flächen sind mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben als Betreiber der zentralen Regenwasserkanalisation abzustimmen. Es ist die wasserrechtliche Erlaubnis 662-NW-71107-40-2019) anzupassen; da die Dachflächen des Sondergebietes SO3 nicht mehr zentral entwässern sollen.*

**Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.**

In dem Punkt 8.2 der Begründung wird zusätzlich ein letzter Textbaustein eingefügt:

*Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerungsanlage ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet und nachgewiesen werden.*

*Für die Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter DWA-M153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen, Behandlungsanlage usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.*

1.2 (Seite 4) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 17.03.2022

Abwägungsvorschlag

Seite 4 des Schreibens vom 17. März 2022

zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet und nachgewiesen werden.  
Für eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter DWA-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, Behandlungsanlage usw.).

Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

3. Von Seiten der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird auf Folgendes aufmerksam gemacht.

Um dem Vorsorgegrundsatz des § 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V zu genügen, wird der Stadt Neubrandenburg empfohlen, in die Begründung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)" der Stadt Neubrandenburg bodenschutzrechtliche Anforderungen in die Begründung zur Satzung aufzunehmen.

Begründung:

Die Änderung der Satzung soll die Grundlage für die Erweiterung des auf dem Areal vorhandenen Möbelmarktes schaffen. Für die Erweiterung sollen versiegelte Flächen sowie bislang unversiegelte Flächen im Plangebiet in Anspruch genommen werden.

Unter dem Punkt 3.1.4 „Schutzgut Boden“ wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Satzung darauf hingewiesen, dass sich auf diesen Flächen die ehemalige industrielle Gewächshausanlage Neubrandenburg (IGN) befunden hat. Für die Flächen des ehemaligen Betriebes IGN liegt eine Bodenuntersuchung des Gutachterbüros Dr. E. Weißling GmbH von 1994 vor, das keinen Altlastenverdacht für diese Flächen festgestellt hat.

Bodenschutzrechtliche Bewertung:

Bei der Fläche des Satzungsgebietes handelt es sich um die Fläche eines Altstandortes, mit vorhandenen Bodenverdichtungen. Ein Altlastenverdacht für die Flächen ist gutachterlich nicht festgestellt worden. Eine weitere Beeinträchtigung der Bodenfunktion i. S. d. § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist durch die beabsichtigte Erweiterung der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten.

Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls nicht bekannt.

Dem Planungsvorhaben stehen somit keine bodenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Dem Planungsträger ist zu empfehlen, bodenschutzrechtliche Anforderungen in den Teil der Begründung zur Planung aufzunehmen, der sich mit den Belangen z. B. des Immissions- und des Denkmalschutzes auseinandersetzt.

Empfehlungen für Formulierungen bodenschutzrechtlicher Anforderungen in die Begründung zur Planung:

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchG) sind zu berücksichtigen.



**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**17.03.2022**

**Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.**

In der Begründung wird ein neuer **Gliederungspunkt 9 – Bodenschutz - mit folgender Textpassage aufgenommen:**

*Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädigenden Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchG) sind zu berücksichtigen.*

*Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen oder Stoffeinträge ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädigenden Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.....*

1.2 (Seite 5) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 17.03.2022

Abwägungsvorschlag

Seite 5 des Schreibens vom 17. März 2022

Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. Bsp. Bodenverdichtungen oder Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollten bei Erdaufbrüchen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**17.03.2022**

....

*Sollten bei Erdaufbrüchen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.*

1.3 Straßenbaulastträger (11.12.2019)

Abwägungsvorschlag

**Lange, Regina**

**Von:** Schwahn, Karola  
**Gesendet:** Mittwoch, 11. Dezember 2019 16:08  
**An:** Lange, Regina  
**Betreff:** 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)"; 2. Entwurf

**Kategorien:** B 16.1

Zur Stellungnahme lagen vor:  
2. Entwurf und Begründung vom Juli 2019

Sehr geehrte Frau Lange,

als Straßenbaubehörde im Einvernehmen mit dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement teile ich Folgendes mit.

zu Punkt 6.5.2 Buhender Verkehr, S. 24

„Gemäß § 49 Absatz 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 86 Absatz 1 Nummer 4 LBauO M-V) auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.“

Der Satz ist zu streichen, da die Stadt Neubrandenburg keine Satzung gemäß § 86 Absatz 1 Nummer 4 LBauO M-V erlassen hat.

Freundliche Grüße

Karola Schwahn  
Abteilung Stadtplanung;Telefon 2605

1

**TÖB 10 Straßenbaulastträger**

**11.12.2019**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Der betreffende Punkt wird in der Begründung gestrichen.

1.4 (Seite 1) Immissionsschutzbehörde (09.02.2022)

Abwägungsvorschlag

2.10.20  
Immissionsschutz

09.02.2022

2.20.20  
Frau Lange

Abt. Stellungnahme		L
Abl. Az.:	Eingang vom:	<input checked="" type="checkbox"/> RL
T	10. Feb. 2022	<input checked="" type="checkbox"/>
R		<input type="checkbox"/>
WVL		<input type="checkbox"/>
Anhw. Eing.-Nr.:		<input type="checkbox"/>
		D

Stellungnahme zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“

Sehr geehrte Frau Lange,

aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten habe ich als Träger öffentlicher Belange lediglich kleine Hinweise bzw. Änderungsvorschläge in Bezug auf die geplante 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“.

In der Begründung unter 7. Immissionsschutz, Seite 19 steht im ersten Absatz:

„Die Festsetzungen des Urplanes zu den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln gelten weiterhin (Bekanntmachung und In-Kraft-Treten der Satzung am 19.07.06, erneute öffentliche Bekanntmachung am 29.10.08, Bekanntmachung am 26.08.15 für rückwirkendes In-Kraft-Treten vom 29.10.08).“

Die entspricht nicht vollumfänglich den Tatsachen. Für das Baufeld 35.3 wurde der immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel am Tag von 65 dB(A) auf 64 dB(A) und in der Nacht von 50 dB(A) auf 49 dB(A) geändert. Daher schlage ich vor, den zitierten Absatz wie folgt zu formulieren:

„Die Festsetzungen des ursprünglichen Planes zu den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln gelten mit Ausnahme eines Baufeldes weiterhin (Bekanntmachung und In-Kraft-Treten der Satzung am 19.07.06, erneute öffentliche Bekanntmachung am 29.10.08, Bekanntmachung am 26.08.15 für rückwirkendes In-Kraft-Treten vom 29.10.08). Im Baufeld 35.3 wurden die Festsetzungen für den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag und in der Nacht um jeweils 1 dB(A) vermindert.“

Auch die Formulierung im letzten Absatz, Satz 1 unter 7. Immissionsschutz müsste leicht angepasst werden. Mein Vorschlag dazu lautet:

„... erfolgt lediglich eine marginale Änderung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.“

1

2

TÖB 27 Immissionsschutzbehörde

09.02.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Im Zuge der Erarbeitung des 3. Entwurfs wurde vom Eigentümer angeregt, das Baufeld 35.3 des Urplanes dem Sondergebiet SO 1 (35.1) zuzuordnen, da auf dem Baufeld eine Erweiterung des vorhandenen Möbelmarktes geplant ist.

**Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.**

Die textliche Festsetzung Nr. 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die Begründung Nr. 7 Immissionsschutz (Seite 19) werden durch die vorgeschlagenen Textpassagen ersetzt.

1.4 (Seite 2) Immissionsschutzbehörde (09.02.2022)

Abwägungsvorschlag

- 2 -

Weitere Hinweise, Bedenken oder Forderungen immissionsschutzrechtlicher Natur in Bezug auf die geplante 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Steffen Brüser

**TÖB 27 Immissionsschutzbehörde**

**09.02.2022**

1.5 (Seite 1) Handelsverband Nord (e. V. 31.07.2008)

Abwägungsvorschlag

Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	B
R	- 4. Aug. 2008	G
WVL		V
Anw.	Eing.-Nr.: 1670 h/h	F
		D



18.4

Einzelhandelsverband Nord e.V. - Friedrich-Engels-Ring 49 - 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft  
 und Soziales  
 Abt. Stadtplanung  
 PF 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Einzelhandelsverband  
 Nord e. V.  
 Hamburg - Schleswig-Holstein  
 Mecklenburg-Vorpommern

Geschäftsstelle Neubrandenburg

Bitte beachten  
 Sie unsere  
 Namensänderung

31.07.2008

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 Gewerbepark „ An der Landwehr“ der Stadt Neubrandenburg**  
 hier: Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Brentführer,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.

Die Aufnahme von Zulässigkeitsbeschränkungen in der Begründung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 Gewerbepark „ An der Landwehr“ mit dem Ziel, eine großflächige Ansiedlung von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten in dieser peripheren Randlage auszuschließen wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Allerdings halten wir die vorgesehenen Änderungen der zulässigen Flächen für branchenübliche Rand- und Nebensortimente des Möbelfachmarktes für bedenklich, da negative Auswirkungen für die städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, nicht auszuschließen sind.

Wir verkennen dabei nicht, daß die Anforderungen an die Einzelhandelsstandorte entsprechend der Angebotsformen und Sortimente durch die Entwicklungen im Einzelhandel starken Veränderungen unterliegen. Die hier vorgesehene zulässige Verdopplung von 2000 m² auf 4000 m² ist aus unserer Sicht aber unverhältnismäßig.

Friedrich-Engels-Ring 49  
 17033 Neubrandenburg  
 Telefon (03 95) 58 14 8-0  
 Telefax (03 95) 58 14 8-30  
 Internet: www.ehv-nord.de

Deutsche Bank PGK AG  
 BLZ 130 700 24  
 Kto. Nr. 41 229 33 00

1

**TÖB 50 Handelsverband Nord**

**31.07.2008**

**Die Stellungnahme wurde mit der Erarbeitung des 2. Entwurfs berücksichtigt.**

**Zu 1: Der Hinweis wurde beachtet.**

Grundlage für Erarbeitung des 2. Entwurfs waren eine aktuelle „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen für die Erweiterungsabsicht XXXL-Lutz KG (Bebauungsplan 16.1. „An der Landwehr (Gewerbepark) 1. Änderung 2. Entwurf“ vom 20.08.2018.

Es erfolgte eine Reduzierung auf Kernsortimente und zentrenrelevante Randsortimente mit einer Begrenzung der branchenüblichen Rand- und Nebensortimente.

1.5 (Seite 2) Handelsverband Nord (31.07.2008)

Abwägungsvorschlag

2

184

Dieses auch vor dem Hintergrund einer fehlenden Festlegung eines zulässigen prozentualen Verhältnisses der Hauptsortimente zu den Rand- und Nebensortimenten mit der Folge, daß bei der Beibehaltung der jetzigen Gesamtfläche, eine Fläche von 4000 m<sup>2</sup> für Rand- und Nebensortimente wohl kaum mehr solche zu bezeichnen wäre.

Im übrigen erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

  
Beig  
Geschäftsführer

TÖB 50 Handelsverband Nord e.V.

31.07.2008

2.1 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (21.11.2019)

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 Kuhl  
 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 NWDLA33HAN  
 Amtsgericht  
 Neubrandenburg  
 HRB-1194  
 USt-IdNr.  
 DE137270540

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
-	30.09.2019	0395 3500-167	Jens Urbaneke Technische Investitionen	21. November 2019

**Stellungnahme zum 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“**  
 Unser Auftrag Nr.: 2104/19

Sehr geehrte Frau Lange,

die uns mit Schreiben vom 30.09.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH und der neu-medianet GmbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich des o. g. 2. Entwurfs der 1. vereinfachten Änderung, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Auf Seite 22 Punkt 8.3 der Begründung ist im vorletzten Absatz der Beibehalt des Leitungsrechtes L6 aus dem gültigen B-Plan zu ergänzen (Strom - Mittelspannungstrasse).

Aktuell gibt es keinen neuen Stand bezüglich einer Einigung zur Kostenübernahme/-beteiligung zur Baufeldfreimachung für die Erweiterung des Möbelmarktes in westliche Richtung. Zwischen dem Bauherrn und neu.sw gibt es noch keine vertragliche Grundlage zur Umverlegung der Medien.

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Angrenzend an den gekennzeichneten vorhabenbezogenen B-Planbereich befinden sich Anlagen der Stromversorgung und Straßenbeleuchtung von neu.sw. Im direkten Plangebiet verlaufen im nord-westlichen Bereich eine Mittelspannungstrasse. Nördlich des Bestandsmöbelmarktes befindet sich die Trafo-Station Möbelstadt Rück. Vor der Erweiterung des Möbelmarktes ist die vorhandene Mittelspannungstrasse (nordwestlich) zur Schaffung der Baufreiheit umzuverlegen. Nach Umverlegung und Eintragung der erforderlichen Leitungsrechte kann einer Überbauung der GFL-Fläche L6 zugestimmt werden.

1

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**21.11.2019**

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

**Zu 1: Der Hinweis wurde mit der Erarbeitung des 3. Planentwurfs beachtet.** Die Umverlegung der Leitungen wurde mit den Stadtwerken und neu-medianet vereinbart. Die Leitungen werden innerhalb der nördlich des Anbaus geplanten Stellplatzanlage verlaufen, wie im Bebauungsplanentwurf eingetragen.



2.1 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (21.11.2019)

Abwägungsvorschlag

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
 vom 21. November 2019  
 an Stadt Neubrandenburg  
 Betreff 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“  
 Unser Auftrag Nr.: 2104/19

Für eine Änderung der Leistung der Stromversorgung für den Erweiterungsbau ist bei neu.sw ein Antrag zu stellen. Es bedarf der Überprüfung, ob und in welchem Umfang eine Erhöhung der Leistung mit den vorhandenen Anlagen bereitgestellt werden kann.

**Gasversorgung**

Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

**Wasserversorgung**

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen PE 63 x 5,8 bis 125 x 11,4, DN 150 AZ sowie Hausanschlussleitungen. Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden. Die Versorgungsleitungen befinden sich im westlichen Bereich (GFL-Flächen L2) sowie außerhalb des Geltungsbereiches in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die Rohrdeckung unserer Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,50 m. Mehr- und Minderdeckungen sowie örtliche Lageabweichungen sind nicht auszuschließen, so dass Lage und Tiefe der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtungen im Zuge der Bauausführung zu ermitteln sind. Die Mindestabstände gemäß DVGW W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen im Text erwähnt sind.

Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Neue Hausanschlüsse bzw. Änderungen an den bestehenden Anschlüssen sind durch den Grundstückseigentümer bei neu.sw zu beantragen und zu finanzieren.

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann derzeit eine Menge von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten.

Im Zuge der Erweiterung des Möbelmarktes sind im westlichen Bereich Umverlegungsarbeiten an der Trinkwasserleitung erforderlich. Erst nach Umverlegung und der damit erfolgten Baufeldfreimachung sowie der Eintragung der erforderlichen Leitungsrechte kann einer Überbauung der GFL-Flächen L2 zugestimmt werden.

**Abwasserentsorgung**

Prinzipiell wird den Formulierungen des Punktes 8.2. Abwasser- und Regenwasserentsorgung der Ausführungen zur Beschreibung des B-Plangebietes zugestimmt. Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich die Anlagen zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser im Randbereich der zu

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**21.11.2019**

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die Notwendigkeit der Einhaltung des Regelwerkes GW 125 ist bereits in der Begründung unter dem Punkt - **8.3 Leitungsrechte** - ausführlich beschrieben.

2



2.1 (Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (21.11.2019)

Abwägungsvorschlag

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw  
vom 21. November 2019  
an Stadt Neubrandenburg  
Betreff 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“  
Unser Auftrag Nr.: 2104/19

bebauenden Flächen. Die genaue Anzahl, die Lage und die Höhe der Hausanschlussleitungen sind nicht bekannt.

**Fernwärmeverteilung**

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände zum 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung. Der Möbelmarkt plant eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes (Anbau in westliche Richtung) sowie einen Neubau östlich des bestehenden Gebäudes. In Abstimmung mit einem Vertreter des Möbelmarktes wurden Gespräche zum vorhandenen Leitungssystem (KMR DN 250/250) und der erforderlichen Um-/Neuverlegung zur Baufeldfreimachung geführt. Die Planung zur Umverlegung ist abgeschlossen. Einer Überbauung der GFL-Fläche L3 kann erst nach erfolgter Umverlegung und Eintragung der erforderlichen Leitungsrechte zugestimmt werden. Die notwendige Einigung steht noch aus, so dass die GFL-Flächenkennzeichnung Bestand hat.

**neu-medianet GmbH**

Im Baufeld befinden sich Kabel und Hausanschlüsse der neu-medianet GmbH. Diese müssen gegebenenfalls fachgerecht zurückgebaut oder umverlegt werden. Für Planungen im Zusammenhang mit Rückbauten und Neubauten bzw. neu zu errichtenden Anschlüssen und damit neu zu verlegenden Kabeln, Rohren und Schächten bitten wir, die neu-medianet rechtzeitig in die Detailplanungen einzu beziehen.

**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. Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

  
Anke Schmidt

  
Jens Urbaneck

3

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**21.11.2019**

**Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

In der Begründung ist unter dem Punkt 8.4 der Hinweis auf Einholung der Schachterlaubnis sowie auf Kontaktaufnahme der Ver- und Entsorgungsträger bereits erhalten.



2.1 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (31.01.2022)

Abwägungsvorschlag

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**31.01.2022**

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger  
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung

Vorsitzender

Ingo Meyer

Reinhold Hölz

Aufsichtsrat

Vorsitzende

Dr. Diana Kühn

John-Scheiv-Strasse 1

17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0

Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de

info@neu-sw.de

Sparkasse

Neubrandenburg-Cierrnien

IBAN DE64 1505 0200 3030 4056 17

BIC NWOL33HAN

Arbeitsgericht

Neubrandenburg

HRB-1194

USt-IdNr.

DE137270540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
Frau Regina Lange  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Nr. Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Anspruchspartner	Datum
	27.12.2021	0395 3500-567	Janett Köhler Technische Investitionen	31. Januar 2022

Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme: 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“  
Unser Auftrag Nr.: 0045/22

Sehr geehrte Frau Lange,

die uns mit Schreiben vom 27.12.2021 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw), der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) und der neu-mediant GmbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich des o. g. 3. Entwurfs der 1. vereinfachten Änderung, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Die Festlegungen aus den vorherigen Stellungnahmen mit den Auftrag-Nr. 1963/18, 0352/19 und 2104/19 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die vorhandenen relevanten Leitungstrassen wurden im B-Plan Entwurf bereits berücksichtigt und mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gekennzeichnet.

In der Begründung Punkt 6.2.2 wird auf einen Werbeturm hingewiesen. Der Aufstellort ist im ausreichenden Abstand zu den Anlagen von neu.sw/neu-wab/neu-mediant zu wählen, so dass im Bestandsbereich Erdarbeiten ausgeführt werden können, ohne die Standsicherheit des Turms zu beeinträchtigen. Eine Überbauung ist unzulässig.

Anpflanzung von Bäumen im SO3:  
An der südöstlichen Grenze von SO3 ist als Kompensationsmaßnahme die Pflanzung von 13 einheimischen Laubbäumen auf dem FS 214/202 entlang der Margeritenstraße geplant. In unmittelbarer Nähe der zukünftigen Baumreihe befinden sich im Gehwegbereich Kabelanlagen der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung), der Straßenbeleuchtung, der Telekommunikation sowie eine

1

2

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Begründung wird unter dem Punkt 6.2.2 hinsichtlich des notwendigen Abstandes zu vorhandenen technischen Anlagen ergänzt:  
*Der Aufstellungsort ist im ausreichenden Abstand zu technischen Anlagen zu wählen, so dass im Bestandsbereich Erdarbeiten ausgeführt werden können, ohne die Standsicherheit des Turmes zu beeinträchtigen.*

**Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.**

Unter dem Punkt 6.4 der Begründung wird auf das Anpflanzgebot von 13 Bäumen entlang der Margeritenstraße verwiesen. In dem Punkt erfolgt eine Ergänzung hinsichtlich der Auflagen zur Ausführung:

2.1 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (31.01.2022)

Abwägungsvorschlag

neu.SW Mein Stadtwerk®

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
vom 31. Januar 2022  
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
Betreff 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 16.1 „An der Landwehr“ (Gewerbepark)  
Unser Auftrag Nr.: 0045/22

Trinkwasserversorgungsleitung, deren uneingeschränkter Betrieb und Unterhaltung durch die zukünftige Stadtbegrünung gefährdet werden kann. Der Kompensationsmaßnahme wird deshalb nur unter Erfüllung der nachfolgenden Auflagen zugestimmt, die als Festsetzung im B-Plan aufzunehmen sind:

Unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Ver- und Versorgungsanlagen sowie im Hinblick auf den Schutz- und Entwicklungsbereich der zukünftigen Bäume ist für die Anpflanzungen im SO3 ein Mindestabstand von 1,50 m + Kronentraufbereich des ausgewachsenen Baumes bezogen auf die südwestliche Grundstücksgrenze FS 214/202 einzuhalten. Weitergehend sind aktive Schutzmaßnahmen im Bereich der zukünftigen Baumstandorte vorzunehmen, die eine Ausbreitung der Wurzeln in Richtung Gehweg verhindern (z. B. Wurzelgräben außerhalb der Pflanzgrube mit Einbau von Trennelementen/Wurzelschutzvorhängen).

neu.sw/Technische Investitionen ist im Rahmen der Planung der v. g. Ersatzmaßnahmen als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, mindestens jedoch 3 Monate vor geplanter Ausführung darüber zu informieren. Zu übergeben sind ein Lageplan mit Darstellung der Pflanzstandorte und Benennung der Laubbaumart sowie deren End-Wuchshöhe und zu erwartenden End-Kronentraufbreite. Weiterhin sind die zusätzlichen o. g. Schutzmaßnahmen zu erläutern.

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Angrenzend an den gekennzeichneten vorhabenbezogenen B-Planbereich befinden sich Anlagen der Stromversorgung und Straßenbeleuchtung von neu.sw. Im direkten Plangebiet verläuft im nordwestlichen Bereich eine Mittelspannungstrasse. Nördlich des Bestandsmöbelmarktes befindet sich die Trafostation Möbelstadt Rück.

Im Zuge der Baufeldfreimachung auf den Flurstücken 214/789 und 315 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7) wurde die Mittelspannungstrasse bereits umverlegt.

Die o. g. Anlagen der Stromversorgung und Straßenbeleuchtung von neu.sw sind zu sichern und zu schützen. Die Überdeckung der Anlagen beträgt in der Regel 0,6 m bis 0,7 m – Abweichungen hiervon sind möglich. Die Lage und Tiefe dieser Kabel sind, insbesondere vor dem Einsatz grabenloser Bautechnologien, mittels Suchschachtungen zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im unmittelbaren Bereich der Kabel sind in Handschachtung auszuführen. Ortsfeste Überbauungen unserer Anlagen sind nicht zulässig. Bei Kreuzungen ist ein Mindestabstand von 0,4 m zu Schutzrohren und stromführenden Leitungen einzuhalten. Bei Parallelverlegung beträgt der Mindestabstand 0,3 m.

Bei Mittelspannung:  
Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch den Netzbetrieb von neu.sw (Ansprechpartner: Herr Rolle, Tel. 0395 3500-558, E-Mail: Mike.Rolle@neu-sw.de) erforderlich.

**Baumpflanzungen:**  
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand vom Traufbereich der Bäume zzgl. 1,50 m zu den Anlagen einzuhalten.

Für eine Änderung der Leistung der Stromversorgung für den Erweiterungsbau ist bei neu.sw ein Antrag zu stellen. Es bedarf der Überprüfung, ob und in welchem Umfang eine Erhöhung der Leistung mit den vorhandenen Anlagen bereitgestellt werden kann.

3

4

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**31.01.2022**

*Unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Ver- und Versorgungsanlagen sowie im Hinblick auf den Schutz- und Entwicklungsbereich der zukünftigen Bäume ist für die Anpflanzungen im SO3 ein Mindestabstand von 1,50 m + Kronentraufbereich einzuhalten. Weitergehend sind aktive Schutzmaßnahmen im Bereich der zukünftigen Baumstandorte vorzunehmen, die eine Ausbreitung der Wurzeln in Richtung Gehweg verhindern.*

**Zu 4: Die Hinweise werden an den Bauherren mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.**

2.1 (Seite 3) 1.1 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (31.01.2022)

Abwägungsvorschlag

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**31.01.2022**

neu.sw Mein Stadtwerk®

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw  
vom 31. Januar 2022  
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
Betreff 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“  
Unser Auftrag Nr.: 0045/22

**Gasversorgung**

Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

**Wasserversorgung**

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutz-zonen unserer Wasserfassungen.

Im Geltungsbereich sowie im Nahbereich des B-Planes befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen da 125 x 11,4 PE, 180 x 16,4 PE, DN 150 AZ, DN 300 GGG sowie diverse Trinkwasserhausanschlussleitung. Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden. Die Versorgungsleitungen befinden sich im westlichen Bereich sowie außerhalb des Geltungsbereiches in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung auf den Flurstücken 214/789 und 315 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7) wurde die Trinkwasserversorgungsleitung da 125 x 11,4 PE bereits umverlegt.

Die Rohrdeckung unserer Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,5 m. Mehr- und Minderdeckungen sowie örtliche Lageabweichungen sind nicht auszuschließen, so dass Lage und Tiefe der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtungen im Zuge der Bauausführung zu ermitteln sind.

Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen im Text erwähnt sind. Eine Überbauung unserer Anlagen, auch temporär, ist nicht gestattet. Erdeingebaute Trinkwasserarmaturen, freigelegte Rohrleitungsabschnitte sowie Beschilde-rungen sind zu sichern.

Mögliche geplante Baumpflanzungen, auch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes, sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Im Bereich der zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche im nordwestlichen B-Plangebiet ist im Bereich der neu verlegten Trinkwasserversorgungsleitung da 125 x 11,4 PE ein weitestgehend bewuchsfreier Schutzstreifen von jeweils 2 m beidseits der Leitungssachse einzuhalten. Im Nahbereich der Trinkwasserversorgungsleitung sind flachwurzelnde Strauchpflanzungen vorzusehen, so dass hier eine Beschädigung der Leitungen auch bei Ausbreitung der Wurzeln ausgeschlossen werden kann. Bezüglich der geplanten Baumpflanzungen (13 St. Laubbäume) an der südöstlichen Grenze SO3 wird auf die o. g. Auflagen verwiesen.

Neue Hausanschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer bei neu.sw/Netzkundenservice schriftlich zu beantragen und zu finanzieren. Je nach Anschlusslänge entscheidet neu.sw über die Errichtung eines Wasserzählerschlechtes an der Grundstücksgrenze, der ebenfalls durch den Grundstückseigen-tümer zu finanzieren ist.

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann im B-Plangebiet derzeit eine Menge von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Für die Flurstücke 214/789 und 315 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7) steht nur eine Löschwasserentnahmemenge von 96 m³/h

5

**Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Begründung wird im Punkt 8.1 Löschwasserversorgung wie folgt ergänzt:  
*Für die Flurstücke 214/789 und 315 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7) steht nur eine Löschwasserentnahmemenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Druckabfall auf 1,5 bar im Versorgungsnetz zur Verfügung. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten.*

2.1 (Seite 4) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (31.01.2022)

Abwägungsvorschlag

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

31.01.2022

neu\_SW Mein Stadtwerk®

Seite 4 zum Schreiben von neu.sw  
vom 31. Januar 2022  
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
Betreff 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“  
Unser Auftrag Nr.: 0045/22

über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz zur Verfügung. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten.

**Abwasserentsorgung**

**Allgemein:**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ befinden sich öffentliche Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab). Es handelt sich dabei um vorgezogene Anschlussleitungen für die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung in der Margeritenstraße (zum Gebiet SO3) und Krokusweg (zum Gebiet SO1).

**Schmutzwasser:**

Das Gebiet ist innerhalb der bestehenden Bebauung inkl. Fläche SO3 an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen. Das Grundstück Gem. Neubrandenburg, Flur 7, 214/789 ist nicht erschlossen. Da sich dieses Grundstück innerhalb der Baugrenze befindet, ist im Fall der Bebauung eine Erschließung notwendig. Die Erschließung an das örtliche Schmutzwassernetz kann über den Krokusweg erfolgen. Sollte eine Erschließung durch neu-wab notwendig werden, so ist ein Entwässerungsantrag an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

**Niederschlagswasser:**

Einer Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,9 innerhalb des Teilgebietes SO3 stimmt neu-wab nicht zu, soweit eine Niederschlagswasserableitung in das öffentliche Netz wirksam ist. Die vorgelagerte Netzkapazität ist für die GRZ von 0,8 ausgelegt. Es sei denn, die Aussage in der Begründung Punkt 8.2 wird umgesetzt.

Der Geltungsbereich ist teilweise an das örtliche Niederschlagswassernetz über den Krokusweg und die Margeritenstraße angeschlossen. Im Zuge der weiteren Planungen sind die zu erwartenden Regen- und Schmutzwassermengen zu ermitteln und Anschlusspunkte mit der neu-wab abzustimmen.

Sollte die Erschließung des Grundstückes 214/789 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7) erforderlich werden, so ist eine Überprüfung der Netzkapazität im Krokusweg in Abhängigkeit der einzuleitenden Menge und der baulichen äußeren Erschließung notwendig. Ein entsprechender Entwässerungsantrag ist an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

Voraussetzung, insbesondere für die Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation, ist der Nachweis freier Kapazitäten (hydraulische Berechnung) und die Einhaltung der genehmigten Einleitmengen in die Vorflut.

Angesichts der Forderungen des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und der fortlaufenden Entwicklung von Wasserrechten, wird zwingend davon abgeraten zusätzliche befestigte Flächen zentral zu entwässern.

Eine lokale Weiterverwertung des Niederschlagswassers bzw. Grundwasseranreicherung (mittels Versickerung) wird als Entwässerungslösung empfohlen. Eine Entsiegelung der Flächen (auch Teilentsiegelung) wird begrüßt.

6

**Zu 5: Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden an den Bauherren mit der Bitte um Berücksichtigung und Veranlassung im Zuge der Projektplanung weitergeleitet.**

2.1 (Seite 5) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (31.01.2022)

Abwägungsvorschlag

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

31.01.2022

neu.SW Mein Stadtwerk®

Seite 5 zum Schreiben von neu.sw  
vom 31. Januar 2022  
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
Betreff 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“  
Unser Auftrag Nr.: 0045/22

Grundsätzlich ist zu beachten:

Die Herstellung und Änderung von Grundstücksentwässerungsanlagen bedürfen, nach § 12 der Abwasser- und Gebührensatzung, der Entwässerungsgenehmigung durch die Stadt Neubrandenburg. Hierfür ist ein Entwässerungsantrag an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

Sollten über den angezeigten Leistungsumfang hinaus zusätzliche Anschlüsse an die Schmutz-/ Niederschlagswasserkanalisation hergestellt werden müssen, ist neu-wab rechtzeitig zu informieren.

Für die Erhöhung der Einleitmengen von Schmutz-/Regenwasser in die öffentlichen Kanalisationen bzw. für Neuanschlüsse ist ein Entwässerungsantrag an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

Entsprechend DWA-Regelwerk M 162 sind bei Bepflanzungen vorgegebene Pflanzabstände zum Bestand einzuhalten und die Hinweise zu beachten.

Die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Insbesondere ist das Eintreten von Baustoffen wie Mörtel, Sand etc. in die Schächte zu unterbinden.

Der Baubetrieb trägt bei durch ihn herbeigeführter Verschmutzung die Kosten für die erforderliche Kanalreinigung sowie für die hierauf zurückzuführenden Forderungen Dritter.

Im Bestandsplan in öffentlichen Straßen dargestellte Straßenabläufe und deren Anschlusskanäle befinden sich in Rechtsträgerschaft des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Im Planungsbereich befinden sich Schmutzwasserkanäle und -schächte, die nicht mehr betrieben werden. Diese sollen im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen und/oder verdrämmt werden. Stillgelegte Kanäle und Schächte müssen verdrämmt oder ausgebaut werden.

Geplante Änderungen der Geländehöhen mit Auswirkung auf die Schachtabdeckungen sind der neu-wab anzuzeigen. Die Kosten für die erforderliche fachgerechte Anpassung sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abträge der Oberflächen von > 30 cm gesondert abzustimmen.

Ein Bodenabtrag darf nicht vorgenommen werden. Ein geplanter Bodenauftrag ist mit der neu-wab abzustimmen

Bei Fragen zum Bestand stehen die Mitarbeiter des technischen Betriebes der neu-wab als Ansprechpartner gern zur Verfügung. Werden während der Bauausführung neben dem dargestellten Bestand weitere Abwasserbeseitigungsanlagen aufgefunden, sind diese zu sichern, zu dokumentieren (Skizze, Digitalfotos) und dem Rechtsträger (neu-wab) unverzüglich zur Kenntnis zu geben.

Kommt es während der Bauausführung zu Beschädigungen an öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen, sind diese dem Rechtsträger (neu-wab) über die Leitzentrale der Technischen Netzbetriebe (Tel. 0395 3500-111) unverzüglich anzuzeigen.

2.1 (Seite 6) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (31.01.2022)

Abwägungsvorschlag

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

31.01.2022

neu<sub>SW</sub> Mein Stadtwerk®

Seite 6 zum Schreiben von neu.sw  
vom 31. Januar 2022  
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
Betreff 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“  
Unser Auftrag Nr.: 0045/22

**Fernwärmeverteilung**

**Allgemein**

Die ursprünglich im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus (Gebiet SO1) vorhandenen Versorgungsanlagen sind zur Schaffung der Baufreiheit umverlegt worden. Die Arbeiten sind abgeschlossen. Sobald vollständig dokumentiert, werden die neuen Bestandsunterlagen dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Nach Abgleich der Unterlagen befinden sich die neu verlegten Versorgungsleitungen/-kabel grob in der Fläche, die in den B-Planunterlagen mit der Kennzeichnung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte versehen ist. Wir bitten um Anpassung entsprechend dem dokumentierten und mitgelieferten Bestand.

**Fernwärme SO1**

Zur Schaffung der Baufreiheit wurde die Fernwärmeversorgungsleitung umverlegt. Diese befindet sich nun im nordwestlichen Bereich, der in der Planunterlage mit der Kennzeichnung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte versehen ist. Das Altsystem wurde stillgelegt und befindet sich verdammt im Erdreich. Der Verbleib bzw. Rückbau wurde mit den Vorhabenträger vertraglich geregelt und entspricht der Vereinbarung.

**Fernwärme SO3**

An der Margeritenstraße befindet sich ein vorverlegter Versorgungsstrang mit Entlüftungen und Armaturen einschl. der Straßenkappen der Fernwärme. Die geplanten Baumstandorte sind so anzuordnen, dass die bestehenden Anlagen zugänglich bleiben und das Erdarbeiten (Traufbereich + 1,5 m) möglich sind. Die Straßenkappen sind nicht zu überschütten oder zu überbauen.

**neu-medianet GmbH**

Im Planbereich befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH. Diese sind zu schützen oder müssen gegebenenfalls fachgerecht zurückgebaut oder umverlegt werden. Für die hierzu erforderlichen Maßnahmen zum Rück- und Umbau bzw. für Neuerrichtungen bittet die neu-medianet um die rechtzeitige Einbeziehung in die Detailplanungen.

Zur Schaffung der Baufreiheit wurden bereits die Leitungen im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus (Gebiet SO1) umverlegt und befinden sich nun auf der Fläche, die für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichnet ist.

**Allgemeine Hinweise**

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

7

**Zu 7: Die Hinweise zur Fernwärmeversorgung werden an den Bauherrn zur Berücksichtigung und Veranlassung in Zuge der Projektplanung weitergeleitet.**

2.1 (Seite 7) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (31.01.2022)

Abwägungsvorschlag

neu.SW Mein Stadtwerk®

Seite 7 zum Schreiben von neu.sw  
vom 31. Januar 2022  
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
Betreff 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“  
Unser Auftrag Nr.: 0045/22

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.

Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

  
Anke Schmidt

  
Janett Köhler

**Anlagen**

digitale Bestandsunterlagen als PDF- und DXF-Dateien

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**31.01.2022**

2.2 (Seite 1) Deutsche Telekom Technik GmbH (18.10.2019)

Abwägungsvorschlag



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
01059 Dresden

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 1 10255

17042 Neubrandenburg

REFERENZEN Ihr Schreiben vom 02.10.2019  
ANSPRECHPARTNER 264586-2019 (bitte immer angeben), PTI 23, PPB 7, Stephan Weiß  
TELEFONNUMMER +49 30 8353 78364  
DATUM 18.10.2019  
BETRIFFT 2. Entwurf der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark) der Stadt Neubrandenburg" (Bereich A, SO)

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.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme 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, anzuzeigen.

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 zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard  
Postanschrift: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard  
Telefon: +49 331 123 0 | Telefax: +49 331 123 0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

1

2

TÖB 16 Deutsche Telekom Technik GmbH

18.10.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.**  
Die mitgelieferten Leitungsbestände wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

**Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.**  
Er betrifft die Erschließungsplanung und wird an den Erschließungsträger weitergegeben.

2.2 (Seite 2) Deutsche Telekom Technik GmbH (18.10.2019)

Abwägungsvorschlag

TÖB 16 Deutsche Telekom Technik GmbH

18.10.2019

DATUM 18.10.2019  
EMPFÄNGER Stadt Neubrandenburg  
SEITE 2

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

**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](mailto:Planauskunft.nordost@telekom.de) gestellt werden.

Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

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.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.   
M. Hundt

Anlagen

1 Kabelschutzanweisung

1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

1 Übersichtsplan

3

**Zu 3: Die Hinweise für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.**  
Sie betreffen die Erschließungsplanung sowie die Bauausführung und werden an den Erschließungsträger weitergegeben.

2.3 Immissionsschutzbehörde (12.11.2019)

Abwägungsvorschlag

2.10

Abf.:		L
Abl. Az.:	Eingang n.:	R
T	12. Nov. 2019	G
R		V
WVL	MSB i.V. A.	F
Anlw. Eing. Nr.:		D

12.11.2019

2.20.20  
Frau Lange

Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“

Sehr geehrte Frau Lange,

zur ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ nehme ich wie folgt Stellung:

- Da vorliegend die immissionsschutzrechtlichen Belange aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen wurden, kann weder eine fachliche noch eine rechtliche Prüfung erfolgen. Entsprechende Untersuchungen bzw. Gutachten liegen mir nicht vor.

Hinweise zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 – 2. Entwurf – und zu den textlichen Festsetzungen

- Da bereits im ursprünglichen B-Plan die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) pro m<sup>2</sup> gemäß der dort unter 1.7 veröffentlichten Tabelle als Höchstwerte festgesetzt wurden, lässt sich aus meiner Sicht nicht nachvollziehen, dass erneut für die Baufelder 35.1 bis 35.4 die entsprechenden IFSP in der vorliegenden vereinfachten Änderung aufgenommen werden. Da keine Änderung der IFSP erfolgt, erachte ich den Punkt 6 der Festsetzungen und die Nr. 7. Immissionsschutz der Begründung für nutzlos. Insbesondere da in der Festsetzung vermerkt ist: „Die Festsetzungen des Urplanes ... gelten weiterhin.“. Ich schlage vor, die entsprechenden Passagen der Festsetzung und der Begründung zu streichen.

- Im 2. Entwurf der Begründung sind auf Seite 7 unter 2.1 die Rechtsgrundlagen aufgeführt. Ich bitte um eine Aktualisierung zu:
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.19 (BGBl. I S. 432)

- In den Rechtsgrundlagen zwischen Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen fehlt:
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.19 (BGBl. I S. 432)
 In der Planzeichenerklärung steht unter 4. Sonstige Planzeichen unter § 9 (1) Nr. 24 BauGB: „... im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“.

Weitere Hinweise, Bedenken oder Forderungen immissionsschutzrechtlicher Natur in Bezug auf den erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Steffen Brüser

1

2

TÖB 27 Immissionsschutzbehörde

12.11.2019

Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt.

**Zu 1: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 2. Entwurfs nicht beachtet.**  
Da die 1. vereinfachte Änderung sich auf einen Teilbereich des Urplanes (hier Sondergebiete) bezieht, werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz aus dem Urplan der Vollständigkeit halber für diesen Teilbereich übernommen.

**Zu 1: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 2. Entwurfs beachtet.**  
Die aktuellen Rechtsgrundlagen wurden in die Begründung eigearbeitet.

3.1 REMONDIS Seenplatte GmbH (07.10.2019)

Abwägungsvorschlag



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

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stellung		Jürgen Hirlemann	
Abl. Az.:	Eingang am:	Telefonleitung	
T	08. Okt. 2019	F +49 395 42960-27	
R	10/12	F +49 395 42960-66	
WVL	huc	j.hirlemann@remondis.de	
Anfw. Eing.-Nr.:		E Neubrandenburg, 07.10.2019	
		D	

Stadt Neubrandenburg – Bebauungsplan Nr.: 16.1 „An der Landwehr“

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 24 REMONDIS Seenplatte GmbH

07.10.2019

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis ist in der Begründung zum 2. Planentwurf im Punkt 6.6.2 bereits beachtet worden.

4.1 (Seite 1) Amt für Raumordnung und Landesplanung (07.01.2020)

Abwägungsvorschlag

**Amt für  
Raumordnung und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung - Helmut-Just-Str. 4 - 17036 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Abteilung Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Bearbeiter: Manfred Sasse
Abl. Az.:	L	Telefon: (0395) 777 551-107
T	Eingang am:	E-Mail: manfred.sasse@afirms.mv-regierung.de
R	9. Jan. 2020	Mein Zeichen: AFRL MS D1
WVL		ROK-Reg.-Nr.: 4_004/00
Antw. Eing.-Nr.:	13 Dve	Datum: 07.01.2020

**Landesplanerische Stellungnahme zum 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ der Stadt Neubrandenburg, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Hier: Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetzes – BüGembe- teilG M-V vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgi- sche Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Planzeichnung (2. Entwurf), M 1:1.000, Stand: Juli 2019
- Begründung, Stand: Juli 2019

**1. Planungsanlass:**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 ist die geplante Erweiterung des Unter-nehmens XXXL Möbel Rück in den Baufeldern 35.1 und 35.3 sowie die Neubauabsichten der XXXLutz KG/Mömax im Baufeld 35.2 innerhalb des Sondergebiets „Großflächiger Möbelmarkt“.

**2. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:**

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Hausanschrift:  
Helmut-Just-Str. 4  
17036 Neubrandenburg

Telefon: (0395) 777 551-100  
Telefax: (0395) 777 551-101  
E-Mail: poststelle@afirms.mv-regierung.de

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**07.01.2020**

**Die Stellungnahme ist ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

Es wird die Übereinstimmung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bescheinigt.

4.1 (Seite 2) Amt für Raumordnung und Landesplanung (07.01.2020)

Abwägungsvorschlag

2

Nach Programmsatz 4.3.2(1) RREP MS sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO - hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren, Einzelhandelsagglomerationen und sonstige in ihren Auswirkungen vergleichbare Betriebsformen des Einzelhandels - sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> nur in dem Oberzentrum und in den Mittelzentren zulässig. (Ziel der Raumordnung)

Ebenfalls als Ziel der Raumordnung ist mit Programmsatz 4.3.2(4) RREP MS festgelegt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Das LEP M-V legt mit Programmsatz 4.3.2(4) LEP fest, dass zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sind, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt, das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Eine Einzelfallprüfung ist erforderlich. (Ziel der Raumordnung)

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Dimensionierung und die Sortimentsstruktur des bestehenden Möbel- bzw. Einrichtungsmarktes sowie der geplanten Erweiterung im Sondergebiet an der Neustreitzer Straße städtebaulich verträglich zu regeln. Mit der 1. Änderung soll das sonstige Sondergebiet (bisher „Großflächiger Möbelmarkt“) in die Sondergebiete SO1-Möbelmarkt I, SO2-Teppichfachmarkt und SO3-Möbelmarkt II unterteilt werden. Die darin gelegenen Einzelhandelsgroßbetriebe sind gemäß Programmsatz 4.3.2(1) RREP MS als Agglomeration zu werten und ihrer Gesamtwirkung zu beurteilen.

Durch die Festlegung der zulässigen Sortimente (vor allem zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente) und Begrenzung der Verkaufsflächen sollen die bestehenden städtebaulichen Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet von Neubrandenburg gesichert werden und negative städtebauliche Entwicklungen verhindert werden. Diesem Ziel kann nur mit einer Aufspaltung des ursprünglichen Sondergebietes „Großflächiger Möbelmarkt“ in eigenständige betriebsbezogene Plangebiete entsprochen werden.

Im Einzelnen soll im SO1-Möbelmarkt I max. 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig sein. Davon sollen die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente (entsprechend der „Neubrandenburger Liste“ gemäß Einzelhandelskonzept) auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.

Für das SO2-Teppichfachmarkt ist eine verkaufsflächenbezogene Obergrenze von 4.000 m<sup>2</sup> vorgesehen, wobei der Anteil der Rand- und Nebensortimente auf 15 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen ist.

Für die geplante Erweiterungsfläche SO3-Möbelmarkt II im südöstlichen Anschluss an den bestehenden Möbelmarkt soll eine maximale Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> sowie eine Begrenzung der Rand- und Nebensortimente auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche festgelegt werden.

Im Ergebnis einer gutachtlichen Bewertung wurde festgestellt, dass eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt 27.000 m<sup>2</sup> und die Festlegung von Obergrenzen für die jeweiligen Rand- und Nebensortimente am Standort zu keinen erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Neubrandenburg führt.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Vorhaben den unter Pkt. 2.1 aufgeführten raumordnerischen Belangen zum großflächigen Einzelhandel gerecht wird. Insofern wird den Ergebnissen der gutachtlichen Bewertung im Rahmen der 1. Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Neubrandenburg gefolgt.

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**07.01.2020**

4.1 (Seite 3) Amt für Raumordnung und Landesplanung (07.01.2020)

Abwägungsvorschlag

3

**3. Schlussbestimmung:**

Der 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ der Stadt Neubrandenburg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.



Christoph von Kaufmann  
Leiter

nachrichtlich: - Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt / SG Kreisplanung  
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, Referat 360 (per E-Mail)

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**07.01.2020**

4.1 (Seite 1) Amt für Raumordnung und Landesplanung (05.04.2022)

Abwägungsvorschlag

**Amt für  
Raumordnung und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung - Neustrelitzer Straße 121 - 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Abt. Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

per E-Mail: [regina.lange@neubrandenburg.de](mailto:regina.lange@neubrandenburg.de)

Bearbeiter: Frau Slowikow  
Telefon: (0395) 777 551-106  
E-Mail: [jula.slowikow@afirms.mv-regierung.de](mailto:jula.slowikow@afirms.mv-regierung.de)  
ROK-Reg.-Nr.: 4\_004/00  
Datum: 05.04.2022

**Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Vereinfachten Änderung (3. Entwurf) des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ der Stadt Neubrandenburg, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Hier: Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetzes – BüGembeiteilG M-V v. 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258) sowie Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V (Anzeigerlass) v. 22. Januar 2020 (Amtsblatt M-V S. 51)

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Anschreiben von der Stadt Neubrandenburg per E-Mail vom 18.03.2022
- Begründung zum 3. Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“, Stand: 09/2021
- Planzeichnung zum 3. Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“, Stand: 09/2021
- Artenschutzfachbeitrag, Stand 03/2019
- Umweltbericht, Stand: 07/2020

**1. Planungsziel:**

Anlass für die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 ist die geplante Erweiterung des Unternehmens XXXL Möbel Rück in den Baufeldern 35.1 und 35.3 sowie die Neubauplanabsichten der XXXLutz KG/Mömax im Baufeld 35.2 innerhalb des aktuell noch als Sondergebiet „Großflächiger Möbelmarkt“ ausgewiesenen Teils des Bebauungsplans. Der nun vorgelegte 3. Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des B-Plans sieht vor, das Sondergebiet „Großflächiger Möbelmarkt“ für die geplanten Vorhaben der Rechtsprechung entsprechend anzupassen.

Hausanschrift:  
Neustrelitzer Straße 121  
17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395 777551-100  
E-Mail: [poststelle@afirms.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afirms.mv-regierung.de)

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**05.04.2022**

**Die Stellungnahme ist ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.**

Es wird die Übereinstimmung des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bescheinigt.

<p>4.1 (Seite 2) Amt für Raumordnung und Landesplanung (05.04.2022)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p style="text-align: center;">2</p> <p><b>2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt:</b></p> <p>2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:</p> <p>Gemäß Programmsatz 3.2(2) LEP M-V sollen alle Zentralen Orte für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung, Mittel- und Oberzentren für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs, Oberzentren für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs, bedarfsgerecht vorhalten.</p> <p>Gemäß Programmsatz 3.2.1(1) RREP MS ist die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum festgelegt. (Ziel der Raumordnung)</p> <p>Gemäß Programmsatz 3.2.1(2) RREP MS i.V.m. oben genanntem Programmsatz 3.2(2) LEP MV kommt dem Oberzentrum Neubrandenburg die Aufgabe zu, die Bevölkerung seines Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs zu versorgen.</p> <p>Gemäß Programmsatz 4.3.2(1) LEP MV sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. (<b>sog. Konzentrationsgebot</b>; Ziel der Raumordnung)</p> <p>Gemäß Programmsatz 4.3.2(2) LEP MV sind Einzelhandelsgroßprojekte nach 4.3.2(1) LEP MV nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (<b>sog. Kongruenzgebot</b>; Ziel der Raumordnung)</p> <p>Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß Programmsatz 4.3.2(3) LEP MV nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,</li> <li>- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und</li> <li>- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (<b>sog. Integrationsgebot</b>; Ziel der Raumordnung)</li> </ul> <p>Gemäß Programmsatz 4.3.2(4) LEP MV sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Ziel der Raumordnung)</p> <p>Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Ziel der Raumordnung)</p> <p>2.2 Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:</p> <p>Zu den Planungsinhalten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ erfolgte zuletzt mit Schreiben vom 07.01.2020 eine landesplanerische</p>	<p><b>TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung</b> <span style="float: right;"><b>05.04.2022</b></span></p>

4.1 (Seite 3) Amt für Raumordnung und Landesplanung (05.04.2022)

Abwägungsvorschlag

2

sche Stellungnahme. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Im Rahmen des 3. Entwurfs der 1. vereinfachten Änderung des B-Plan Nr. 16.1 wird nun um erneute Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis einer gutachterlichen Bewertung wurde in der vorliegenden Begründung korrigierend festgestellt, dass eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt 31.000 m<sup>2</sup> (27.000 m<sup>2</sup> Einrichtungshaus und 4.000 m<sup>2</sup> Teppichfachmarkt) und die Festlegung von Unter- und Obergrenzen für die jeweiligen Rand- und Nebensortimente am Standort zu keinen erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Neubrandenburg führt.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch der 3. Entwurf den unter Punkt 2.1 aufgeführten raumordnerischen Belangen zum großflächigen Einzelhandel gerecht wird. Daher wird den Ergebnissen der gutachtlichen Bewertung aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Neubrandenburg gefolgt.

**3. Schlussbestimmung:**

Die 1. vereinfachte Änderung (3. Entwurf) des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ der Stadt Neubrandenburg ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.



Christoph von Kaufmann  
Leiter

Nachrichtlich per E-Mail:

- LK Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 7, Ref. 750

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**05.04.2022**

4.2 Untere Denkmalschutzbehörde (16.10.2019)

Abwägungsvorschlag

Der Oberbürgermeister  
als untere Denkmalschutzbehörde  
2.20

Neubrandenburg, 16.10.2019  
pre Telefon 2097  
UD-19-252-pre

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:		<input checked="" type="checkbox"/>
T	Eingang am:	G
R	18. Okt. 2019	V
WVL		F
Antw.	Eing.-Nr.: <i>ave</i>	D

2.20 Frau Lange

Neubrandenburg-B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“  
2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung  
Denkmalrechtliche Stellungnahme als TÖB

Sehr geehrte Frau Lange,

im Bereich des o. g. Bebauungsplanes sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bekannt.

Es können aber jederzeit bei Erdarbeiten, welche rechtzeitig der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neubrandenburg anzuzeigen sind, Bodendenkmale entdeckt werden.

Für zufällig neu entdeckte archäologische Denkmale (Bodendenkmale) gilt § 11 DSchG M-V. Es besteht u. a. Anzeigepflicht bei der o. g. unteren Denkmalschutzbehörde.

Für Rücksprachen steht Ihnen mein Mitarbeiter, Herr Prehn, gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*K. Brecht*  
Kerstin Brecht  
ABL Stadtplanung

*B. Prehn*  
Burkhard Prehn  
SB Bodendenkmale

TÖB 4 Untere Denkmalschutzbehörde

16.10.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.2 Untere Denkmalschutzbehörde (10.02.2022)

Abwägungsvorschlag

Der Oberbürgermeister  
als untere Denkmalschutzbehörde  
2.20

Neubrandenburg, 10.02.2022  
pre Telefon 2097  
uD-22-023-pre

Abt. Stadtplanung		L
Abl. Az.:	Eingangs am:	<input checked="" type="checkbox"/>
T	16. Feb. 2022	G
R		V
√VL	<i>104 dke</i>	F
antw. Eing.-Nr.:		D

2.20 Frau Lange

Neubrandenburg-B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“  
3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung  
Denkmalrechtliche Stellungnahme als TÖB

Sehr geehrte Frau Lange,

im Bereich der 1. vereinfachten Änderung o. g. Bebauungsplanes sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bekannt.

Es können aber jederzeit bei Erdarbeiten, welche rechtzeitig der unteren Denkmalschutzbehörde der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg anzuzeigen sind (denkmalschutz@neubrandenburg.de), Bodendenkmale entdeckt werden.

Für zufällig neu entdeckte archäologische Denkmale (Bodendenkmale) gilt § 11 DSchG M-V. Es besteht u. a. Anzeigepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Für Rücksprachen steht Ihnen mein Mitarbeiter, Herr Prehn, gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*M. Grömke*  
Margel Grömke  
Komm. ABL Bauordnung

*B. Prehn*  
Burkhard Prehn  
SB Bodendenkmale

TÖB 4 Untere Denkmalschutzbehörde

10.02.2022

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.3 Untere Verkehrsbehörde (10.10.2019)

Abwägungsvorschlag

**Lange, Regina**

**Von:** Hettfleisch, Robert  
**Gesendet:** Donnerstag, 10. Oktober 2019 09:14  
**An:** Lange, Regina  
**Betreff:** AW: Einbeziehung in das Planverfahren zum B-Plan Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)", 1. vereinfachte Änderung, 2. Entwurf

**Kategorien:** B 16.1

Abt.: 3.10.10

Sehr geehrte Frau Lange,

aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen hinsichtlich des Planverfahrens zum 2. Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ keine Einwände oder sonstigen Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Robert Hettfleisch  
Sachbearbeiter Verkehrsaufsicht

Hausanschrift:  
Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Sicherheit und Ordnung  
Abteilung Ordnung, Verkehr und Gewerbe  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Postanschrift:  
Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Sicherheit und Ordnung  
Abteilung Ordnung, Verkehr und Gewerbe  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Telefon: 0395 555-1914  
Fax: 0395 555-291914  
E-Mail: [robert.hettfleisch@neubrandenburg.de](mailto:robert.hettfleisch@neubrandenburg.de)  
Homepage: [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de)

**TÖB 11 Untere Verkehrsbehörde**

**10.10.2019**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

4.4 (Seite 1) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (04.11.2019)

Abwägungsvorschlag

**TÖB 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS 04.11.2019**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

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



StALU Mecklenburgische Seenplatte  
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung

Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister  
Abt. Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Abl. Az.:  
T  
R  
WVL  
Anw.

Eingang am:  
06. Nov. 2019

Eing.-Nr.: *6.*

Telefon: 0395 380 69106  
Telefax: 0395 380 69160  
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Alms  
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c - 0201/  
5122  
Reg.-Nr.: 195 - 19  
bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 04.11.2019

**2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“**

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 berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte.

Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

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 DSG M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

4.4 (Seite 2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (04.11.2019)

Abwägungsvorschlag

2

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissions-  
schutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

  
Christoph Linke  
Amtsleiter

**TÖB 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS      04.11.2019**

4.5 Immissionsschutzbehörde (21.07.2008)

Abwägungsvorschlag



Einbeziehung in das Bauleitverfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 Gewerbepark „An der Landwehr“

Sehr geehrte Frau Brentführer,

ich stimme den Änderungen ohne Auflagen zu.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf Ihre beiden Schreiben vom 10.07.08

Mit freundlichen Grüßen

  
Uwe Pomowski

TÖB 27 Immissionsschutzbehörde

21.07.2008

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.6 Landesamt für innere Verwaltung (07.10.2019)

Abwägungsvorschlag

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

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

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 588-48256255  
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.lverma-mv.de>  
Az: 341 - TOEB201900916

Schwerin, den 07.10.2019

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.16.1 An der Landwehr , 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung

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**

**07.10.2019**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

4.6 Landesamt für innere Verwaltung (05.01.2022)

Abwägungsvorschlag

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung, Umwelt,  
Postfach 11 02 55  
DE-17042 Neubrandenburg

Abl. Az:	bearbeitet von: Frank Tonagel
T	Telefon: (0385) 588-56268
R	Fax: (0385) 509-56030
WVL	E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Anh.	Internet: http://www.laiv-mv.de
Ein	Az: 341 - TOEB202200004
	Schwerin, den 05.01.2022

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan NB \_ An der Landwehr \_ Gewerbepark B Plan 16.1 -3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung

Ihr Zeichen: 27.12.2021

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

Vermessung: (0385) 588 56066 Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3  
Telefax: (0385) 5084250339 Löbener Straße 269  
Internet: www.laiv-mv.de 19099 Schwerin  
Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:  
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr  
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr  
Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,  
Platz Rostock  
IBAN: DE75 1200 0000 0013 001581  
BIC: MARKDEF133

TÖB 32 Landesamt für innere Verwaltung

05.01.2022

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.7 BUND Mecklenburg-Vorpommern e. V. (03.02.2022)

Abwägungsvorschlag



BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin

**Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur**  
Sachbearbeiterin  
Regina Lange  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

per E-Mail: [regina.lange@neubrandenburg.de](mailto:regina.lange@neubrandenburg.de)

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:  
27.12.2021

Unser Zeichen:

579-21/2c/GK

Datum:

03.02.2022

Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland

Landesverband  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Wismarsche Straße 152  
19053 Schwerin  
Telefon: 0385 521339-0  
Telefax: 0385 521339-20  
E-Mail: [bund.mv@bund.net](mailto:bund.mv@bund.net)

BUND Gruppe Neubrandenburg  
Ansprechpartner:  
Gordon Käbelmann

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V

**Hier: Stellungnahme zum 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des  
Bebauungsplan Nr. 16.1: An der Landwehr (Gewerbepark)**

Sehr geehrte Frau Lange,  
im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die  
Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:

**Wir nehmen das Verfahren zur Kenntnis.**

Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die  
Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.  
Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu  
informieren.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Gordon Käbelmann  
BUND-Neubrandenburg

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz, § 30 NatSchAG M-V  
Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 37 003 3370  
Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 36 006 0145

TÖB 34 BUND Mecklenburg-Vorpommern e. V.

03.02.2022

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

4.8 Handelsverband Nord e.V. (27.01.2022)

Abwägungsvorschlag

Geschäftsstelle Neubrandenburg



Handelsverband Nord e.V. – Jahnstraße 3d – 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,  
 Bauordnung und Kultur  
 Abt. Stadtplanung  
 PF 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Handelsverband Nord  
 Hamburg • Schleswig-Holstein  
 Mecklenburg-Vorpommern

Abt. Stadtplanung			
Abl. Az.:		L	
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>	LL
R	31. Jan. 2022	<input type="checkbox"/>	G
WVL	65	<input type="checkbox"/>	V
Antw. Eing.-Nr.:	Alc	<input type="checkbox"/>	F 27.01.2022
		<input type="checkbox"/>	GSt-NB/-
		<input type="checkbox"/>	D

**3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „ An der Landwehr“ (Gewerbepark) der Stadt Neubrandenburg hier: Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brecht,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.

Gegen den 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „ An der Landwehr“ (Gewerbepark) der Stadt Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Beig

Handelsverband Nord e.V.  
 Jahnstraße 3d  
 17033 Neubrandenburg  
 Telefon (03 95) 58 14 8-0  
 Telefax (03 95) 58 14 8-30  
 www.hvnord.de

Deutsche Bank PGK AG  
 BLZ: 130 700 24  
 KTO: 41 229 33 00  
 IBAN: DE81130700240412293300  
 BIC: DEUTDE33  
 Amtsgericht Kiel - VR 2162 KI  
 Präsident: Andreas Bartmann

TÖB 50 Handelsverband Nord e. V.

27.01.2022

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.9 Handwerkskammer (21.08.2008)

Abwägungsvorschlag

13.1

HANDWERKSKAMMER OSTMECKLENBURG VORPOMMERN

Handwerkskammer Ostmecklenburg - Vorpommern  
Hauptverwaltungsstelle: 17033 Neubrandenburg, Postfach 19 11 33

Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanungsamt  
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abl.	1254	L
WV		B
Anhw.	1254	F
		D

Abl./Zeichen: BB/So

Durchwahl: 0395-5593-134

Datum: 21.08.2008

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 Gewerbepark „An der Landwehr“

Sehr geehrte Frau Brentführer,

mit Schreiben vom 10. Juli 2008 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über den Inhalt des Entwurfes der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 Gewerbepark „An der Landwehr“ unterrichtet und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zum Inhalt des Planentwurfes

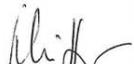
- keine grundsätzlichen Einwände -

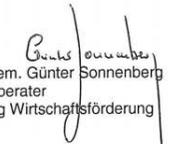
erhoben werden.

Eine direkte Betroffenheit handwerklicher Nutzungsinteressen von bereits am Standort vorhandenen Handwerksbetrieben ist nach Aktenlage nicht erkennbar.

Die Anwendung der DIN 45691 auch in Gestalt des Erbringens schalltechnischer Nachweise für künftige gewerbliche Ansiedlungen beurteilen wir - wie schon in unserer Stellungnahme vom 26. Juni 2006 deutlich zum Ausdruck gebracht - nach wie vor sehr skeptisch.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dipl.-Ing. Christian Schiffner  
Abteilungsleiter Wirtschaftsförderung

  
Dipl.-Chem. Günter Sonnenberg  
Betriebsberater  
Abteilung Wirtschaftsförderung

Hauptverwaltungsstelle Neubrandenburg:  
Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: (03 99 55 93-0  
Telefax: (03 99 55 93-109  
Bankverbindung:  
Neubrandenburger Bank eG  
BLZ 150 617 56, No. 100 610 027

Internet: <http://www.hwk-omv.de>  
e-mail: [info@hwk-omv.de](mailto:info@hwk-omv.de)

Hauptverwaltungsstelle Rostock:  
Schwerner Landstraße 8, 18055 Rostock  
Telefon: (03 81) 45 49-0  
Telefax: (03 81) 45 49 139

TÖB 51 Handwerkskammer

21.08.2008

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.10 IHK Neubrandenburg (01.08.2008)

Abwägungsvorschlag



IHK zu Neubrandenburg | PF 110253 | 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Abteilung Stadtplanung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Ihr Ansprechpartner  
**Renée Zwingmann**  
Geschäftsbereich  
Grundsatzangelegenheiten  
E-Mail  
zwingmann@neubrandenburg.ihk.de

Tel.  
0395 5597-202

Fax  
0395 5597-512

1. August 2008

13.2

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	B
T	- 4. Aug. 2008	G
R		V
WVL		F
Antw. Eing.-Nr.: 1669/6611		D

*Paul  
Kri*

**Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 Gewerbepark „An der Landwehr“ der Stadt Neubrandenburg  
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 10. Juli 2008 mit der Bitte um Stellungnahme zum Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des o. g. Bebauungsplans der Stadt Neubrandenburg.

Aus der Sicht der IHK zu Neubrandenburg gibt es zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand keine Hinweise oder Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

*Renée Zwingmann*  
**Renée Zwingmann**

**TÖB 52 IHK Neubrandenburg**

**01.08.2008**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

4.10 IHK Neubrandenburg (08.02.2022)

Abwägungsvorschlag



Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

IHK Neubrandenburg - PF 11 02 53 - 17042 Neubrandenburg  
 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
 Abteilung Stadtplanung  
 Frau Marion Strasen  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Ihr Ansprechpartner  
 Marten Belling

Abt. Stadtplanung		E-Mail
Abl. Az.:		marten.belling@neubrandenburg.ihk.de
T	Eingang am:	0395 5597-213 <i>KL</i>
R	10. Feb. 2022	Fax
WVL	<i>SA</i>	0395 5597-513
Antw.	Eing.-Nr.:	8. Februar 2022
	<i>i.k.h.</i>	D

**3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ der Stadt Neubrandenburg  
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27. Dezember 2021, mit dem Sie um Stellungnahme zum 3. Entwurf der o. g. Bebauungsplanänderung bitten.

Nach Prüfung der Unterlagen befürworten wir die getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu den branchenüblichen Rand- und Nebensortimenten in den SO 1 bis SO 3. Weitere Hinweise und Anregungen ergeben sich aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern zum vorliegenden Planungsstand nicht.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

*Marten Belling*  
 Marten Belling



**TÖB 52 IHK Neubrandenburg**

**08.02.2022**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr“ (Gewerbepark)

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1 Öffentlichkeit 1 (31.01.2022)

Abwägungsvorschlag

9.00  
Betriebsleiter

31.01.2022  
du 2633

2.20.20  
Frau Strasen

**Gesamtstellungnahme des Eigenbetriebes Immobilienmanagement  
hier: Einbeziehung in das Planverfahren zum 3. Entwurf der vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“**

Sehr geehrte Frau Strasen,

mit Schreiben vom 27.12.2021 baten Sie im Rahmen des oben genannten Bebauungsplanverfahrens um eine Stellungnahme des Eigenbetriebes Immobilienmanagement. Dieser Bitte komme ich hiermit nach.

Zu den auf der Internetseite der Stadt Neubrandenburg derzeit veröffentlichten Unterlagen zum 3. Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ bestehen von Seiten des Eigenbetriebes Immobilienmanagement folgende Einwände bzw. Hinweise.

1. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bestandaufnahme wurden auf den artenarmen Zierrasenflächen lokale Bestände der Sandstrohlblume vorgefunden, die im Zuge der Planung nicht erhalten werden können. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der mit der Erarbeitung des Umweltberichtes sowie des Artenschutzfachbeitrages beauftragten Planerin wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Maßnahmenfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> festgesetzt, auf der die Aussaat der Sandstrohlblume möglich ist und von der Gutachterin umgesetzt wird (ökologische Baubegleitung). (Auszug aus der Begründung Punkt 6.4 Grünkonzept mit Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Umweltberichtes (AFB))

Die gesamte Gewerbefläche befindet sich im Eigentum der Möbelstadt Rück GmbH & Co. KG. In der zeichnerischen Festsetzung ist diese Maßnahmenfläche als öffentliche Grünfläche dargestellt, obwohl sie sich auf der privaten Fläche befindet. Wir bitten daher den Fachbereich 2 um Klärung hinsichtlich der Notwendigkeit der Einstufung als öffentliche Grünfläche.

2. Sollten im Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen (gleiches gilt für öffentliche Grünflächen) vorhanden sein oder festgesetzt werden, ist sicherzustellen, dass diese kostenfrei an die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (zurück-)übertragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dirk Schwabe  
Betriebsleiter

  
Doreen Duchow  
Sachbearbeiterin

1

**Öffentlichkeit 1**

**31.01.2022**

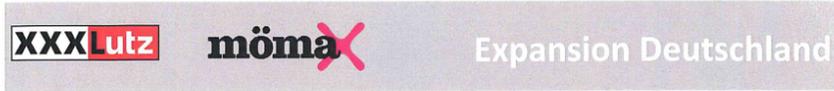
**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche für die Aussaat der Sandstrohlblume wird aufgrund des Eigentums in – *private* - Grünfläche geändert. Die Umsetzung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.1 (Seite 1) Öffentlichkeit 2 (08.01.2020)

Abwägungsvorschlag



XXXL-Immobilien, Otto-Lilienthal-Straße 8-16, 71034 Böblingen

Stadt Neubrandenburg  
Abt. Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> PL
T	17. Jan. 2020	<input checked="" type="checkbox"/> S
R		<input type="checkbox"/> V
WVL		<input type="checkbox"/> F
Antw. Eing.-Nr.:	38 lue	<input type="checkbox"/> D h.

**Postanschrift:**

XXXL Gämderinger  
Expansion  
Otto-Lilienthal-Str. 8-16  
71034 Böblingen-Hub

Tel: 0049 / 7031 212-252903  
E-Mail: expansion-deutschland@xxlgroup.com

08.01.2020

**Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr“**

Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Lange,

wie mit Ihnen, Frau Lange, bereits telefonisch besprochen, habe ich das Gebiet von Herrn Karner übernommen und somit auch unser laufendes Projekt in Neubrandenburg.

Zu dem derzeit offenliegenden Entwurf der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr“ nehmen wir wie folgt Stellung bzw. haben wir folgende Hinweise, die wir gerne im persönlichen Gespräch in Ihrem Hause besprechen würden.

1. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Über dieses gewählte Verfahren würden wir gerne in formeller Hinsicht mit Ihnen beraten.

2. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entsprechen unserem Nutzungskonzept. Allerdings lässt sich dieses Nutzungskonzept mit den in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes enthaltenen Vorgaben im SO1 für den Möbelmarkt und die dort vorgesehene Erweiterung in nord-westliche Richtung nicht realisieren. In diesem Bereich ist zwar eine umlaufende Baugrenze festgesetzt, allerdings auch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger, die entsprechend der textlichen Festsetzungsziffer 5. nicht überbaut werden dürfen. Folglich wäre in diesem Bereich die geplante Erweiterung des XXXLutz Rück Möbelmarktes nicht möglich.  
Wir regen daher an, die Festsetzung von Leitungsrechten an dieser Stelle zu streichen.

XXXL-Immobilien GmbH  
Mergentheimer Straße 59  
97084 Würzburg

Geschäftsführung  
Dr. A. Seifert  
Alois Kobler

Amtsgericht Würzburg  
HRB 8892  
Ust-IdNr.: 244462673  
Steuer-Nr.: 257/117/00261

1

**Öffentlichkeit 2**

**08.01.2020**

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

**Zu 1: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs teilweise beachtet.**

Die Verlegung der vorhandenen Leitungen nördlich der geplanten Erweiterung des Möbelmarktes SO1 wurde vom Investor mit den Neubrandenburger Stadtwerken abgestimmt und fand in der Planzeichnung Berücksichtigung.

Auf die Festsetzung der Streichung der Leitungsrechte wurde nicht verzichtet, die neu gekennzeichneten Leitungsrechte entsprechen dem aktuellen Strukturplan.

2.1 (Seite 2) Öffentlichkeit 1 (08.01.2020)

Abwägungsvorschlag

3. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten jeweils eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgeblich, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Wir gehen daher grundsätzlich davon aus, dass bei der Ermittlung der GRZ und der GFZ auf das gesamte in unserem Eigentum liegende Grundstück innerhalb der Sonderbaufläche als Bemessungsgrundlage zurückgegriffen werden kann und somit grundsätzlich eine Einhaltung der Maßkennziffern möglich ist. Um dies aber auch für das Genehmigungsverfahren sicherzustellen, regen wir an, dass im Bebauungsplan eine Überschreitungsregelung entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten dahingehend getroffen wird, dass für diese Anlagen die GRZ auf bis zu 1,0 überschritten werden kann.

4. In Ziffer 4.5 der textlichen Festsetzungen ist vorgesehen, dass Fassaden von mehr als 50 m<sup>2</sup> Fassadenflächen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Diese Festsetzung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Ausgestaltung der dreigeschossigen Baukörper. Wir bitten Sie, diese Anforderungen entfallen zu lassen, zumal ihr Nutzen in keinem Verhältnis zu den in der Begründung beschriebenen Vorteilen steht. Die Anbringung derartiger Pflanzen wird alleine mit den „visuellen Beziehungen zum attraktiven Wohnstandort „An der Landwehr“ begründet. Da die Hauptausrichtung der Gebäudekomplexe nicht in Richtung dieses Wohnstandortes erfolgt, stellt sich eine derartige Festsetzung für die Gesamtgebäude als unverhältnismäßig dar. Wir bitten Sie höflich, diese Festsetzung zu streichen.

5. Soweit in Ziffer 7.3 der örtlichen Bauvorschriften vorgesehen ist, die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter durch geeignete Vorkehrungen wie Sichtblenden und Bepflanzungen besonders zu öffentlich einsehbaren Bereichen abzuschirmen, bitten wir Sie ebenfalls dies entfallen zu lassen. Wie Sie unserem Strukturentwurf entnehmen können, sind derartige Standplätze im Anlieferhof der Einrichtungshäuser vorgesehen, sodass keine Einsehbarkeit in sie gegeben ist, sodass auch eine darüber hinausgehende besondere Abschirmung weder erforderlich noch sinnvoll ist. Sie würde vielmehr die Abläufe in dem Anlieferbereich und dem Entsorgungsbereich der Einrichtungshäuser beeinträchtigen.

6. In der Planurkunde sind unterschiedliche Bereiche mit einer schwarzen „Knödellinie“ abgegrenzt. Es soll sich um eine Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzungen handeln. Tatsächlich finden sich in den insoweit abgegrenzten Gebieten keine unterschiedlichen Nutzungsmaße, es handelt sich vielmehr um die Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder, die aber hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung keine unterschiedliche Festsetzung aufweisen. Aus Klarstellungsgründen und insbesondere in Hinblick auf die zuvor angesprochene Anrechnung von Grundstücken auf die GRZ und die GFZ regen wir an, diese Abgrenzung entfallen zu lassen.

Sollte es sich um die Abgrenzung der Baufelder in Hinblick auf die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel halten, regen wir an, insoweit die Planzeichenerklärung zu ändern.

2

3

4

5

Öffentlichkeit 2

08.01.2020

**Zu 2: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs teilweise beachtet.**

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die gesamte im Eigentum befindliche Fläche zur Berechnung herangezogen.

Für das Sondergebiet SO1 wird somit die GRZ von 0,8 erhalten.

**Zu 3: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.**

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird aufgehoben. Als Maßnahme zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden in Abstimmung mit dem Investor 13 standortgerechte einheimische Laubbäume entlang der Margeritenstraße gepflanzt. Die Umsetzung der Pflanzung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Zu 4: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.**

Auf die Festsetzung der Abschirmung der Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter durch geeignete Vorkehrungen wird verzichtet. Mit der Einordnung dieser Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich (Anliegerhof) ist keine Einsehbarkeit von öffentlichen Bereichen gegeben. Der Punkt 7.3 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ersetzt:  
*Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen, dass keine Einsehbarkeit von öffentlichen Bereichen gegeben ist.*

**Zu 4: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.**

Die „Knödellinie“ trennt das Maß unterschiedlicher Nutzung in den Baufeldern 35.1 und 35.4 des Sondergebietes 1 und ist unverzichtbar. Im aktuellen XPLAN-konformen Zeichenprogramm wäre ohne Abgrenzung („Knödellinie“) zwischen den Baufeldern die Darstellung mehrerer Nutzungsschablonen für einzelne Baufelder nicht möglich.

2.1 (Seite 3) Öffentlichkeit 1 (08.01.2020)

Abwägungsvorschlag

7.  
Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus eine Festsetzung zur Umgrenzung der Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. In den textlichen Festsetzungen finden sich indes keine entsprechenden Vorgaben, sodass wir anregen auch diese Festsetzung entfallen zu lassen.

Gerne würden wir diese Themen im bereits vereinbarten Termin am 23.01.2020 mit Ihnen besprechen und stehen Ihnen selbstverständlich auch im Vorfeld dazu für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Dietrich  
Expansion Deutschland

6

Öffentlichkeit 1

08.01.2020

**Zu 4: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs teilweise beachtet.**

Die Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden aus dem Urplan übernommen und an die Bauflächen angepasst.

2.1 (Seite 1) Öffentlichkeit 2 (23.09.2020)

Abwägungsvorschlag

Öffentlichkeit 2

23.09.2020

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**Protokoll**

der Telefon-Besprechung

am 23.09.2020

zum Bebauungsplan Nr. 16.1. „An der Landwehr“



**Lenz und Johlen**  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Teilnehmer:

- Frau Regina Lange (Stadtplanung der Stadt Brandenburg)
- Herr Dirk Dietrich (XXXLutz KG)
- Herr Dr. Thomas Lüttgau (Lenz und Johlen Partnerschaft mbH)

Verteiler:

- Teilnehmer

Besprechungsinhalte:

Die Telefonkonferenz diente der Abstimmung des weiteren Vorgehens in Zusammenhang mit der Aufstellung es oben genannten Bebauungsplanes und zur Vorbereitung der nun anstehenden erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2.

Folgende Abstimmungen wurden getroffen:

**Nr. 1**

**Festsetzungen**

**a)**

Im SO 3 (BF 35.2) wird die Nutzungsabgrenzungslinie einschl. der Abgrenzungslinie zum Maß der baulichen Nutzung auf die Flurstücksgrenze verlegt. Auf dem Flurstück 214/202, welches ein Buchgrundstück in einer Größe von 9.440 m<sup>2</sup> bildet, wird Mömax realisiert. Hier wird die GRZ auf 0,8 mit einer Überschreitungsregelung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für Stellplätze

1

**Zu 1: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.**  
Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wurde auf die Flurstücksgrenzen gelegt und trennt die Baufelder SO1; SO2 und SO3.

2.1 (Seite 2) Öffentlichkeit 2 (23.09.2020)	Abwägungsvorschlag
<p>mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf 0,9 festgesetzt. Die GFZ wird auf 1,4 festgesetzt.</p> <p>b)</p> <p>Das SO 1 „Möbelmarkt 1“ mit den BF 35.1, 35.3 und 35.4 wird als einheitliches Sondergebiet ohne Unterteilung durch „Knödellinie“ in drei Baufelder festgesetzt. Es erfolgt für das gesamte SO 1 (also für die BF 35.1, 35.3 und 35.4) die Festsetzung einer GRZ auf 0,8 und einer GFZ 1,4. Darüber hinaus sollte möglichst auch wie im SO 3 eine Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten festgesetzt werden. Bei Einbeziehung der Flurstücke, auf dem sich derzeit das XXXLutz Möbelhaus befindet, könnte sich eine Überschreitung durch den Bestand ergeben. Unter Berücksichtigung des nordwestlich angrenzenden Erweiterungsflurstücks 214/189 (BF 35.3) wiederum wird die Maßvorgabe eingehalten. Rein vorsorglich sollte allerdings auch für die Stellplätze und Zufahrten die Überschreitungsfestsetzung aufgenommen werden.</p> <p>c)</p> <p>Das Baufeld 35.4 ist und bleibt Bestandteil des SO 1. Hier wird lediglich die Baugrenze enger um das Bestandsgebäude herum festgesetzt. Eine Nutzungsabgrenzung („Knödellinie“) zu den anderen Baufeldern erfolgt nicht.</p> <p>d)</p> <p>In den Sondergebieten soll die zwingende Dreigeschossigkeit aufgehoben und durch eine Bauhöhe von 8 bis 18 m ersetzt werden. In dem nur durch eine Baugrenze markierten BF 35.3 wird die max. Bauhöhe auf 15 m festgesetzt.</p> <p>e)</p> <p>Um hinsichtlich der neueren Rechtsprechung zur Art der baulichen Nutzung größere Rechtssicherheit zu erhalten, sollen um die geplanten Baukörper herum (allerdings nicht zu eng) Baugrenzen festgesetzt werden. Außerdem soll zur Bestimmung der Nutzung eine Mindestverkaufsfläche für die im Gebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe festgesetzt werden, um sicherzustellen, dass auf den jeweiligen Grundstücken tatsächlich nur ein Betrieb möglich ist.</p> <p>Als rechtlich problematisch stellt sich dar, dass es sich bei dem Flurstück, auf dem die Erweiterung erfolgen soll, dem Flurstück 214/789 um ein eigenes Bau- und Buchgrundstück handelt und ebenso die Flurstücke 214/42, 214/46, 214/195 und 214/198, auf dem sich der derzeitige XXXLutz-Betrieb befindet. Bauordnungsrechtliche Fragen lassen sich über Vereinigungsbaulasten klären. Da es sich bei dem Anbau lediglich um die Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses handelt, wäre die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 11.000 m<sup>2</sup> mit Blick auf das eigenständige Buchgrundstück 214/789</p>	<p style="text-align: right;"><b>23.09.2020</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 2</b></p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Das Sondergebiet SO1 umfasst die Baufelder 35.1, 35.3 und 35. 4 des Urplanes. In der Planzeichnung wird das Baufeld 35.3 des Urplanes als Erweiterungsfläche des Möbelmarktes eingetragen: <i>SO1 Erweiterungsfläche Möbelmarkt, Baufeld 35.3 (Urplan)</i></p> <p><b>Zu 3: Hinweis wird beachtet.</b> Die Baugrenze wurde enger um das Bestandsgebäude gefasst. Es ist ein separates Baufeld (35.4) im Sondergebiet SO1 mit einer eigenen Nutzungsschablone und daher eindeutig. Die zusätzliche Abgrenzung durch „Knödellinie“ für das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung ist im aktuellen XPLAN-konformen Zeichenprogramm für die Darstellung unterschiedlicher Nutzungsschablonen erforderlich.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.</b> Die Festsetzung einer zwingenden 3-Geschossigkeit wurde durch Höhenangaben als Mindest- und Höchstmaß bei den Erweiterungs- und Neubauten ersetzt. Im Zuge der Abstimmungen mit dem Investor und aktueller Planungsstände konnten die geplanten Gebäudehöhen teilweise minimiert und entsprechend festgesetzt werden.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.</b> Die Baugrenzen wurden in Kenntnis aktueller Strukturpläne enger gefasst. In den 3 Sondergebieten wurden jeweils Verkaufsflächen mit einer minimalen und einer maximalen Größe festgesetzt. Mit Ausnahme des Baufeldes 35.4 des SO1 soll sichergestellt werden, dass im jeweiligen Sondergebiet nur 1 Betrieb möglich ist.</p>

2.1 (Seite 3) Öffentlichkeit 2 (23.09.2020)

Abwägungsvorschlag

Öffentlichkeit 2

23.09.2020

vernachlässigenswert (da unter Berücksichtigung des Bestandes diese Mindestverkaufsfläche erreicht wird). Die Mindestverkaufsflächen im Gebiet sollten daher knapp die Hälfte der max. zulässigen Verkaufsflächen betragen.

Die Festsetzung könnte für das SO 1 wie folgt lauten:

*Im SO 1 **Möbelmärkte** sind mindestens 11.000 m<sup>2</sup> und maximal 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig; im BF 35.4 sind im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise mindestens 500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Von der vorhandenen.....*

Für das Baufeld 35.4 sollte die Mindestverkaufsfläche mit 500 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Im SO 3 sollte eine entsprechende Mindestverkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Die Mindestverkaufsfläche muss und kann mit der städtebaulichen Absicht begründet werden, leistungsstarke Möbelmärkte anzusiedeln.

f)

Lage und Höhe der Werbetürme und eines Werbestuhls sind im Lageplan V4 v. 30.09.2020 eingetragen. Einer der dort dargestellten Werbetürme soll in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festgesetzt werden.

Nr. 2

**Umweltbericht**

a)

Mangels funktionsfähiger Fassadenbegrünung wird von einer Festsetzung einer Fassadenbegrünung Abstand genommen. Anstelle dessen wird geprüft, ob in dem Grünstreifen parallel zur Margeritenstraße nicht-großkronige Bäume (z.B. Säuleneichen etc.) gepflanzt werden.

b)

Die Neupflanzung von 13 Bäumen auf dem Grundstück dürfte auch unter Berücksichtigung des Grünstreifens an der Margeritenstraße möglich sein.

c)

Die zu erhaltende Siedlungshecke entlang der B 96 befindet sich überwiegend auf städtischem Grundstück, so dass die derzeit im Strukturentwurf vom 30.09.2020 (V4 Lageplan) geplante Anlegung einer Stellplatzreihe der Festsetzung dieser Grünfläche nicht widerspricht.

6

**Zu 6: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.**  
Die Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

7

**Zu 7: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.**  
Im Zuge der Abstimmungen mit dem Investor wurden die drei ursprünglich geplanten Werbetürme auf einen reduziert. Dieser ist im SO1 zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2 - Maß der baulichen Nutzung - Ausnahme für Gesamthöhe von 25 m).

8

**Zu 8: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.**  
Auf Veranlassung und Kostentragung durch den Investor wurde zusätzlich ein Umweltbericht erarbeitet.  
In Abstimmung mit der Gutachterin und dem Investor wurde auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung verzichtet.  
Als Maßnahme zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurde die Neupflanzung von 13 Laubbäumen auf dem eigenen Grundstück entlang der Margeritenstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Die zeitnahe Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

9

**Zu 9: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet**  
Die Siedlungshecke auf dem Teilbereich des städtischen Flurstücks 315 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

2.1 (Seite 4) Öffentlichkeit 2 (23.09.2020)

Abwägungsvorschlag

d)

Die Anlegung einer 400 m<sup>2</sup> großen Kompensationsfläche für die Sand-Stroh-Blume ist im nordwestlichen Planbereich als Maßnahmenfläche möglich (vgl. V4 Lageplan v. 30.09.2020).

Nr. 3

**Baugrundgutachten/Leitungsverlegung**

Der Vorhabenträger wird ein Baugrundgutachten beauftragen und die Stadt hierüber unterrichten.

Die grundsätzliche technische Realisierbarkeit der Leitungsumlegung ist mit den Neubrandenburger Stadtwerken geklärt. Es steht noch die Unterzeichnung des Vertrages zur Kostenübernahme aus. Dies soll kurzfristig in die Wege geleitet werden.

Köln, den 03.10.2020

gez. Dr. Thomas Lüttgau  
(Rechtsanwalt)

10

11

**Öffentlichkeit 2**

**08.01.2020**

**Zu 10: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.**  
Die Kompensationsfläche wurde im Bebauungsplan festgesetzt.  
Die Umsetzung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Zu 11: Der Hinweis wurde bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs beachtet.**  
Die Leitungsumverlegung wurde mit den Neubrandenburger Stadtwerken geklärt.  
Konkrete Aussagen und Nachweise zur Sickerfähigkeit des Bodens werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erwartet.

2.3 (Seite 1) Öffentlichkeit 3 (03.02.2022)

Abwägungsvorschlag

**JACOB SÖNNICHSEN AG**

VORSTAND

Jacob Sönnichsen AG, Am Industriehafen 3, 24937 Flensburg

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,  
 Bauaufsicht und Kultur  
 Abteilung Stadtplanung  
 Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Flensburg, 03. Februar 2022  
 Es schreibt Ihnen:  
 Nico Ganzlin/maf

**Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung der 1. vereinfachten Änderung Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ 3. Entwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der 1. vereinfachten Änderung Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ 3. Entwurf, geben wir folgende Stellungnahme ab.

Wir möchten die städtische Gewerbefläche Flur 7, Flurstück 214/44 und 214/788 ankaufen. Ein entsprechendes Kaufangebot liegt der Stadt Neubrandenburg vor. Mit diesem Ankauf wollen wir unseren jetzigen Standort stärken, unsere Logistikflächen und Logistikgebäude erweitern. Außerdem werden wir damit Arbeitsplätze sichern und schaffen.

Zur wirtschaftlichen Nutzung der Gewerbefläche bitten wir um Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche zurverkehrlichen Erschließung der o.g. Gewerbefläche. Dieverkehrliche Erschließung soll über die Verlängerung des Krokusweges über den Wendehammer hinaus in Richtung Norden/Westen erfolgen. Davon betroffene Flächen im B-Plan-Bereich wären Flur 7, Flurstücke 214/789 und 214/776.

Unternehmungen  
der Jacob Sönnichsen AG

**JACOB CEMENT  
BAUSTOFFE**

**JACOB CEMENT FLESH**

**MICHELSSEN**  
BAU- UND VERBUNDWERKE

**CARBO**

JACOB SÖNNICHSEN AG  
24937 Flensburg  
Am Industriehafen 3  
Fax 0461 15 01-9  
Fax 0461 15 01-111

Aktiengesellschaft  
mit Sitz in Flensburg  
HRB 4229

Ammerfeld Flensburg  
Vorstand:  
Erik Messenberg (Vorsitz)  
Dennis Betschall  
Dennis Messenberg  
Frank Kopp  
Nico Gonzalez

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates:  
Martin Messenberg

ELURO BAUSTOFFE  
ELURO BAUSTOFFE

1

2

**Öffentlichkeit 3**

**03.02.2022**

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

**Zu 1: Der Hinweis wird teilweise beachtet.**

Der beabsichtigte Flächenkauf betrifft primär städtische Flurstücke außerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung und bezieht sich auf den Urfplan.

Die beantragte Verlängerung der öffentlichen Erschließungsstraße (Krokusweg) liegt ebenfalls außerhalb dieses Änderungsbereiches auf städtischem Grundstück und reicht an den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung und somit an das private Flurstück 214/789 der Flur 7.

**Zu 2 der Hinweis wird beachtet.**

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes kann durch Kaufverhandlungen in einem kleinen Teilbereich des Randflurstücks 214/789 berührt werden. Das Kaufinteresse einer Teilfläche ist dem Bauherrn bekannt. Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes werden die Verkaufsverhandlungen und Abstimmungen weitergeführt.

2.3 (Seite 2) Öffentlichkeit 3 (03.02.2022)

Abwägungsvorschlag

Öffentlichkeit 3

03.02.2022

**JACOB SÖNNICHSEN AG**

VORSTAND

Wir bitten höflichst um Beachtung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüße



Nico Ganzlin

**Jacob Sönnichsen AG**

Unternehmen  
der Jacob Sönnichsen AG

**JACOB CEMENT**  
BAUSTOFFE

**JACOB CEMENT** FLEGEN

**MICHELSEN**  
BAUSTOFFE

**CEMENT**

JACOB SÖNNICHSEN AG  
24927 Flenberg  
Am Industriehafen 2  
Tel. 0461 15 01-0  
Fax 0461 15 01-111

Aktien Gesellschaft  
mit Sitz in Flenberg

Amtgericht Flenberg  
HRB 4375

Vorstand:  
Egg Alexander-Dörndel  
Sven Reichelt  
Jens Neumann  
Frank Kopp  
Nico Ganzlin

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates:  
Martin Meerenburg

**EURO BAUSTOFFE**  
100% UNTERNEHMEN

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr“ (Gewerbepark)

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden



1.2 Stadt Burg Stargard (08.08.2008)

Abwägungsvorschlag



**Stadt Burg Stargard**

- Die Bürgermeisterin -

Stadt Burg Stargard · 17094 Burg Stargard · Mühlendamm 30

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
Abteilung: Stadtplanung  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung  
Eingang am:  
20. Aug. 2008  
Eing.-Nr.: 1204

Teschendorfer Chaussee 12  
17094 Burg Stargard  
Telefon (03 96 03) 2 53 - 0  
Telefax (03 96 03) 2 53 - 31

Auskunft erteilt: Frau Beltz  
Telefon-Durchwahl: 65  
Dienststelle: Bauamt  
Datum: 08.08.08

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Schreiben vom

Mein Zeichen

**Nachbarliche Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 Gewerbepark „An der Landwehr“ der Stadt Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.1 Gewerbepark „An der Landwehr“ der Stadt Neubrandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Bredemeier  
Bürgermeisterin

**Stadt Burg Stargard**

**08.08.2008**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

EMK 4.1