



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VII/0505 Beschlussdatum: 15.12.2022
Beschluss-Nr.: STV 30/40/2022

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Behandlung: öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	17.11.2022	13	-	-	-	verwiesen
Stadtentwicklungsausschuss	24.11.2022	8	-	-	-	beraten
Hauptausschuss	01.12.2022	12	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	15.12.2022	25	-	-	-	beschlossen

Neubrandenburg, 26.10.2022

gez. Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Vorabstimmung und der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes und seiner Begründung in der Zeit vom 03.01.2022 - 03.02.2022 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I. **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. lt. TÖB-Liste:**

1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

1.1 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	15.2
1.2 Untere Denkmalschutzbehörde	15.3
1.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE	5.3
1.4 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V	2.4
1.5 Untere Immissionsschutzbehörde	8.4
1.6 Brandschutz und Rettungsdienst	1.6
1.7 Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt	12.4
1.8 Straßenbaubehörde	2.11
1.9 Deutsche Bahn AG	2.6
1.10 NABU M-V	18.5
1.11 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	18.1

2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von

2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	1.2
2.2 Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	1.3
2.3 Eisenbahn Bundesamt	2.7
2.4 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	4.5
2.5 Deutsche Bahn AG	2.6
2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH	3.2
2.7 Eigenbetrieb Immobilienmanagement	

3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen

3.1 Landesamt für innere Verwaltung M-V	11.2
3.2 REMONDIS Seenplatte GmbH	6.1

4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE	1.1
4.2 Straßenbauamt Neustrelitz	2.3
4.3 untere Verkehrsbehörde	2.5
4.4 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“	5.7
4.5 Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH	2.10
4.6 E.DIS Netz GmbH	4.2
4.7 Gefahrenabwehr, Gewerbe und Verkehrsaufsicht	1.15
4.8 IHK Neubrandenburg	13.2
4.9 Handelsverband Nord e. V.	18.4

5. Stellungnahmen ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren

-

6. Keine Antwort gaben	
6.1 Deutsche Post Bauen GmbH	3.1
6.2 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	13.1
6.3 Bergamt Stralsund	10.1
6.4 NEUWOGES	19.3
6.5 NEUWOBA	19.4

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

- 1.1 Öffentlichkeit 10
- 1.1 Öffentlichkeit 12
- 1.2 Öffentlichkeit 13

2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von

- 2.1 Öffentlichkeit 2
- 2.2 Öffentlichkeit 4
- 2.3 Öffentlichkeit 7
- 2.4 Öffentlichkeit 8
- 2.5 Öffentlichkeit 9
- 2.6 Öffentlichkeit 16
- 2.7 Öffentlichkeit 17

3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen

- 3.1 Öffentlichkeit 3
- 3.2 Öffentlichkeit 5
- 3.3 Öffentlichkeit 6
- 3.4 Öffentlichkeit 11
- 3.5 Öffentlichkeit 12
- 3.6 Öffentlichkeit 14
- 3.7 Öffentlichkeit 15
- 3.7 Öffentlichkeit 18

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

-

2. Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

-

3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

-

4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

- 1.1 Amt Treptower Tollensewinkel – Groß Teetzleben
- 1.2 Stadt Burg Stargard
- 1.3 Amt Stargarder Land – Groß Nemerow
- 1.4 Amt Neustrelitz Land – Gemeinde Hohenzieritz
- 1.5 Amt Neustrelitz Land – Gemeinde Blumenholz

5. Stellungnahmen ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren

-

6. Keine Antwort gaben

- 6.1 Amt Treptower Tollensewinkel – Gemeinde Tützpatz
- 6.2 Amt Neverin
- 6.3 Amt Stargarder Land – Gemeinde Holldorf
- 6.4 Amt Penzliner Land

Änderungen, die sich gegenüber der ausgelegten Planfassung aus der Abwägung ergeben:

- in der Planzeichnung - Teil A:
 - Aktualisierung des Änderungsdatums des BauGB in Präaambel
 - Aktualisierung von Flurstücksbezeichnungen
 - Ergänzung einer Höhenvermessung und Anpassung der Bezugshöhe (DHHN)
 - Ergänzung einer Maßkette an öffentlicher Verkehrsfläche
 - Ergänzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im WA 3
Ergänzung von Firshöhen
 - Planzeichenerklärung unter 2. Bauweise wurde mit (g) geschlossen und (a) abweichend ergänzt
 - Einzeldenkmale wurden in der Planungsgrundlage gekennzeichnet

- im Text – Teil B:

Die geänderten Textpassagen wurden **gestrichen** und **rot** geschrieben.

 - Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wurde angepasst.
 - Festsetzung zur Ausbildung von Staffelgeschossen und Terrassen wurden modifiziert.
 - Festsetzung Nr. 5.2 zur Zulässigkeit von Nebenlagen wurde ergänzt.
 - Festsetzung Nr. 7.1 zur Zulässigkeit von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wurde präzisiert.
 - Textliche Festsetzung Nr. 6.1 zur Bauzeitenregelung wurde gestrichen und durch Hinweise zur Bauzeitregelung ersetzt, Hinweis zur Einbeziehung der Neubrandenburger Stadtwerke zur geplanten Baumaßnahme wurden aufgenommen.
 - Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen wurden in die neue textliche Festsetzung Nr. 6.1 und 6.2 aufgenommen.
 - Weißdorn aus Pflanzliste wurde den Sträuchern zugeordnet.
 - Textliche Festsetzung Nr. 8.3 wurde gestrichen und in die neuen Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen und Präzisiert.
 - Flurstücke wurden unter der Ordnungsfestsetzung Nr. 10.1 aktualisiert.
 - Aktualisierung des Änderungsdatums des BauGB in den Rechtsgrundlagen;
 - Beschreibung der Geltungsbereichsgrenzen wurde um den Planteil 2 aktualisiert.

- in der Begründung:

Die geänderten Textpassagen wurden ~~gestrichen~~ sowie **kursiv/fett** gekennzeichnet.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine

Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz

ja, positiv*

ja, negativ*

nein

*Erläuterung:

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen werden Bauvorhaben vorbereitet, bei denen es ab der Umsetzung zu negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz durch Bodenversiegelung, Verbrauch von Strom- und Heizenergie, Treibhausgasemissionen und erhöhtem PKW-Verkehr kommt. Durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Festsetzung einer GRZ wird die Versiegelung allerdings auf ein notwendiges Minimum reduziert. Wertvolle Außenbereichsflächen, welche für den Klimaschutz eine höhere Bedeutung als innerörtliche Flächen haben, werden nicht in Anspruch genommen.

Die negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz können durch verschiedene Maßnahmen, wie kompakte Bauweise, Wärmedämmung, Vermeidung von Verschattungen sowie Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien reduziert werden. Der motorisierte Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers kann durch die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel reduziert werden.

Die Erreichung der Ziele des Klimaschutzes umzusetzen, hängt somit u. a. auch von der Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Käuferinnen und Käufer/Investorinnen sowie Investorinnen und Investoren ab.

Begründung:

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 08.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf einer ca. 1,8 ha großen vorhandenen Brachfläche Baurecht für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA, § 4 BauNVO) geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 06.02.2019 – 21.02.2019 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des ersten Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.10.2019 – 08.11.2019. Die öffentliche Auslegung des zweiten Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.01.2022 – 03.02.2022.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den TÖB-Beteiligungen und den öffentlichen Auslegungen ist Teil des Verfahrens, um den Satzungsbeschluss des B-Planes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ vorzubereiten.

Anlage
Abwägungstabelle