

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"

---

### 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. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"**

---

### ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

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

1.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte

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		
Abl. Az.	Liniengr. am:	L
T	30. Okt. 2019	X
R		G
WVL		V
Antw. Eing.-Nr. 1098/2019		F
		D

Bearbeiter: Manfred Sasse  
 Telefon: (0395) 777 551-107  
 E-Mail: manfred.sasse@afirms.mv-regierung.de  
 Mein Zeichen: AFRL MS D1  
 ROK-Reg.-Nr.: 4\_044/19  
 Datum: 25.10.2019

**Landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ 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 Gemeindeneteiligungsgesetzes – BüGembe- teilG M-V vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258) sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

*Hinweis:* Eine bereits früher erfolgte Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, wie im Schreiben der Stadt Neubrandenburg vom 02.10.2019 angeführt, kann nicht bestätigt werden.

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:  
 - Planzeichnung M 1 : 1.000, Stand Juli 2019  
 - Begründung der Planungsabsichten

**1. Planungsanlass und -ziel:**

Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Brachfläche zwischen Gleisanlagen und Jahnviertel mit dem vorrangigen Ziel der Entwicklung eines Wohngebiets.

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 1.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE  
 Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

25.10.2019

1.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag	
<p style="text-align: right;">2</p> <p><b>2. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:</b></p> <p>2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:</p> <p>Mit Programmsatz 3.2 (3) des LEP M-V ist die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum festgelegt. (Ziel der Raumordnung)                  Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.                  Die Schaffung eines angemessenen und differenzierten Wohnraumangebots ist hierfür eine wesentliche Voraussetzung.</p> <p>Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1(4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel der Raumordnung)</p> <p>Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.</p> <p>Nach Programmsatz 4.1(6) RREP MS hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebauten Ortslagen zu erfolgen. (Ziel der Raumordnung)</p> <p>Programmsatz 5.1.4(5) RREP MS legt fest, dass die Luftbelastung mit Schadstoffen und Staub sowie die Lärmbelastung insbesondere in den Siedlungsbereichen vermindert bzw. möglichst gering gehalten werden sollen. Alle raumbedeutsame Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen nach dem Vorsorgeprinzip so geplant, errichtet und betrieben werden, dass Emissionen vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Vermeidung bzw. Verminderung von Emissionen soll Vorrang vor Immissionsschutz haben.</p> <p>2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Das 1,8 ha große Plangebiet zwischen den Gleisanlagen und den angrenzenden Straßen im Jahnviertel wurde ehemals durch die Deutsche Bahn genutzt, liegt jedoch seit vielen Jahren brach und stellt mittlerweile einen städtebaulichen Missstand dar.                  Das Gebiet soll daher revitalisiert werden, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet für ca. 100 Wohnungen sowie für verträgliche gewerbliche Nutzungen geschaffen werden.</p> <p>Für die Stadt Neubrandenburg wird mit der aktuellen Wohnbaulandprognose für die nächsten Jahre von einem weiteren Wohnungsbedarf ausgegangen. Ein Teil davon könnte somit durch die Bebauung der Brachfläche an den Bahngleisen abgedeckt werden.                  Da es sich bei dem Plangebiet um eine städtebaulich integrierte Fläche handelt, entspricht das Vorhaben gemäß den unter Pkt. 2.1 aufgeführten Belangen den raumordnerischen Erfordernissen einer vorrangig auf die Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung.</p> <p>Aufgrund der Nähe des zukünftigen Wohngebiets zu den Gleisanlagen ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Lärmimmissionen für Teilbereiche zu rechnen. Unter Bezug auf Programmsatz 5.1.4(5) RREP MS ist zu gewährleisten, dass Emissionen vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.</p>	<p>TÖB 1.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE</p>	<p>25.10.2019</p>

1.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag

TÖB 1.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE

25.10.2019

3

Diesbezüglich ist festzustellen, dass im aufzustellenden Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmimmissionen infolge des Bahnverkehrs getroffen werden sollen. Unter anderem sollen Lärmschutzwände errichtet werden.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wird den raumordnerischen Erfordernissen zum siedlungsbezogenen Immissionsschutz ausreichend entsprochen.

Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Fassung der 5. Änderung) ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich.

### 3. Schlussbestimmung:

Der Bebauungsplans Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ 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)

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte**  
Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Regionalstandort / Amt / SG Waren (Müritzer) / Bauamt / Kreisplanung		Ausdr. erteilt Cindy Schulz	
Stadtplanning		Zimmer	
Postfach 110255 17042 Neubrandenburg		Vorwahl 0395	
Az.: ...		Durchwahl 57087-2453	
Eingang am:		Fax 0395 57087 65985	
27. März 2019		Centrale	
T		Stadt 57087 0	
R		E-Mail cindy.schulz@lk-seenplatte.de	
WVL		V	
Anw. Eing.-Nr.: 204		F	
		D	

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom 04. Februar 2019  
Mein Zeichen: 550/2019-502  
Datum: 25. März 2019

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier" der Stadt Neubrandenburg**

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier" der Stadt Neubrandenburg beschlossen. Der hierzu erarbeitete Vorentwurf wurde am 08. Februar 2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das Planverfahren führt die Stadt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Dazu bestehen seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken.

Mit Schreiben der Stadt Neubrandenburg vom 04. Februar 2019 ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

**I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Die im nördlichen Bereich des Jahnviertels der Stadt Neubrandenburg unmittelbar südlich der Bahnanlagen und in Verlängerung der "Gerichtsstraße" ehemals von der Deutschen Bahn genutzten Flächen sollen unter Berücksichtigung der auf diese Flächen einwirkenden Immissionen überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Errichtung einer Tiefgarage ist beabsichtigt.

TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

25.03.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p style="text-align: right;">Seite 2 des Schreibens vom 25. März 2019</p> <p>Ein städtebaulicher Missstand im Stadtviertel kann darüber hinaus beseitigt werden.</p> <p>Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (<b>Anpassungspflicht</b> nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan Nr. 122 vom 01. März 2019 liegt mir vor. Inhaltlich bezieht sich diese jedoch auf einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Woldegker/ Kruseshofer Straße“ der Stadt Neubrandenburg. Insofern liegt zum mit o. g. Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ aktuell noch keine landesplanerische Stellungnahme vor, so dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung noch nicht festgestellt worden ist.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (<b>Entwicklungsgebot</b>). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist in der Fassung der 5. Änderung neu bekanntgemacht worden und hat mit Ablauf des 24. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen und Berichtigungen, welche für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht relevant sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für den o. g. Geltungsbereich gemischte Bauflächen dargestellt. Danach wird der o. g. Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.</p> <p>Das Planverfahren führt die Stadt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der <b>Berichtigung</b> anzupassen.</p> <p>Diese Berichtigung sollte dann jedoch <b>unverzüglich</b> vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes <b>hinzuweisen</b>.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1. Im Hinblick auf die Festsetzung eines <b>allgemeinen Wohngebietes (WA)</b> nach § 4 BauN-VO möchte ich Folgendes anmerken.</p> <p>Das Plangebiet soll überwiegend der Wohnnutzung dienen, wobei aber auch bspw. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht ausgeschlossen werden sollen. Vor dem Hintergrund der von den unmittelbar nördlich angrenzenden Bahnanlagen ausgehenden Immissionen werden zur Schallabschirmung wei-</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 25.03.2019</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Eine positive landesplanerische Stellungnahme vom 25.10.2019 liegt vor.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die Festsetzungsmöglichkeiten eines urbanen Gebietes sind der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bekannt. Ein MU an dieser Stelle wäre eine „Mogelpackung“, da ein so breiter Nutzungsmix hier nicht vorgesehen ist.</p> <p>Das Urbane Gebiet bietet die Möglichkeit eines verdichteten Bauens und einer Durchmischung des Gebietes mit unterschiedlichen Nutzungen, um das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten zu erleichtern. Dies wird auch durch geringere Anforderungen an den Schallschutz ermöglicht. Die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, muss nicht gleichwertig sein. Dennoch muss eine Nutzungsmischung im Bebauungsplan gesichert werden, zum Beispiel durch anteilmäßige bzw. prozentuale Festsetzung der Nutzungen.</p> <p>Die Möglichkeit des verdichteten Bauens spräche hierbei für ein Urbanes Gebiet, jedoch soll das neu zu beplanende Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und erst nachrangig nicht störenden Gewerbebetrieben sowie sonstigen Einrichtungen, so dass nur die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet den Planungszielen entspricht.</p>

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p style="text-align: right;">Seite 3 des Schreibens vom 25. März 2019</p> <p>tergehende Festsetzungen wie eine geschlossene Bauweise und Ausrichtung schutzbedürftiger Räume festgesetzt. Aber auch die Mindesthöhe baulicher Anlagen ist eine Bestimmung im Hinblick auf den Schallschutz.</p> <p>Des Weiteren wird eine III-IV-Geschossigkeit festgesetzt sowie zulässige Grundflächenzahlen, die über die Obergrenze eines WA hinausgeht. Die Begründung für diese Überschreitungen ist durchaus nachvollziehbar. Auf die grundsätzliche Möglichkeit der Festsetzung eines <b>Urbanen Gebietes (MU)</b> nach § 6a BauNVO und deren Baugebietstypik möchte ich in diesem Zusammenhang dennoch aufmerksam machen.</p> <p>Gemeinden wird mit der Festsetzung von urbanen Gebieten im Sinne des § 6a BauNVO (MU) die Möglichkeit gegeben, insbesondere auch in stark verdichteten städtischen Gebieten neue Wohnungen zu bauen. Das MU ist insoweit ein Instrument für Städte dichter und höher zu bauen um das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten zu erleichtern. Neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen, gleichzeitig das Handwerk aus der Innenstadt nicht zu vertreiben steht dabei im Vordergrund für eine solche Festsetzungsmöglichkeit. Es wird ihnen damit eine höhere Flexibilität gegeben, ohne das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau dabei aufzugeben. Grundvoraussetzung ist demnach also ein bereits vorhandener verdichteter Siedlungsbereich. Die Ausweisung von urbanen Gebieten dürfte vor allem in unmittelbarer Nachbarschaft von Misch- und Gewerbegebieten und vornehmlich auf Flächen in Betracht kommen, die (wie z. B. innerstädtische Brachen) vom Siedlungsbereich umgeben sind.</p> <p>Auf eine nach § 6a BauNVO nicht gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, mache ich weiter aufmerksam. Dennoch sollte sie im Bebauungsplan anteilmäßig bzw. prozentual festgesetzt werden.</p> <p>Ob die Festsetzung eines MU nach § 6a BauNVO im konkreten Fall zulässig ist bzw. Wille der Stadt ist, wäre noch zu prüfen. Eine Auseinandersetzung mit der Gebietstypik eines MU bei der Wahl des im o. g. Bebauungsplan festgesetzten WA ist aus den Planunterlagen zumindest nicht zu entnehmen. Entsprechend empfehle ich daher im konkreten Fall die Begründung um solch einer <b>Auseinandersetzung</b> zu ergänzen.</p> <p>4.2. Auf die nach aktueller Rechtsgrundlage (§ 13a BauNVO) im o. g. Plangebiet zulässige Nutzung von <b>Ferienwohnungen</b> weise ich außerdem hin.</p> <p>Grundsätzlich sollten die Planunterlagen eines Bauleitplans auch im Sinne der allgemeinen Rechtsklarheit über den gemeindlichen Willen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen <b>konkrete Aussagen</b> enthalten.</p> <p>4.3. Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ist anzumerken, dass städtebauliche Festsetzungen im Sinne der Rechtsklarheit eindeutig zu formulieren sind.</p> <p>Laut vorliegendem Vorentwurf sind bezogen auf die <b>Höhen der baulichen Anlagen</b> für die Bereiche WA1 und WA2 Mindesttraufhöhen festgesetzt. Sinngemäß den Aussagen in der Begründung (Punkt 6.2.2.) soll aber auch eine maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt werden. Eine konkrete Festsetzung hierzu fehlt aber.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 25.03.2019</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. Ferienwohnungen gehören gemäß §13a BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO und sind somit im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird folgender Anstrich aufgenommen: - Ferienwohnungen sind ausnahmsweise zulässig.</p> <p style="text-align: center;">4</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Um eine maximale Höhe baulicher Anlagen festzusetzen wurden im gesamten Plangebiet maximale Trauf- und Firsthöhen sowie maximale Dachneigungen festgesetzt.</p> <p style="text-align: center;">5</p>

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p style="text-align: right;">Seite 4 des Schreibens vom 25. März 2019</p> <p>Offensichtlich ist daher für die Bereiche WA3 und WA4 nicht die maximale Traufhöhe, sondern die maximale Höhe baulicher Anlagen gemeint. Dies bedarf insofern noch einer Klarstellung bzw. Prüfung und genauer Festsetzung.</p> <p>4.4. Im Hinblick auf das in der Begründung unter Punkt 6.8. beschriebene <b>Verkehrskonzept</b> empfehle ich, auch im Hinblick auf eine Genehmigung gemäß § 10 StrWG M-V, bereits im Bebauungsplan <b>ggf. den Straßenquerschnitt</b> festzulegen.</p> <p><b>II. Anregungen und Hinweise</b></p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen.</p> <p><u>Gehölzschutz</u> Nach Auswertung des Luftbildes ist festzustellen, dass sich im Plangebiet vereinzelt Gehölze und möglicherweise, gemäß § 18 NatSchAG M-V, gesetzlich geschützte Bäume befinden.</p> <p>Für die Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf es einer <b>Naturschutzgenehmigung</b>. Sollte im o. g. Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p>Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.</p> <p><u>Gesetzliche Grundlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66),</li> <li>- Baumschutzkompensationserlass ,</li> <li>- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530),</li> </ul> <p>jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.</p> <p><u>Artenschutz</u> Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nur <b>unzureichend</b> dargelegt. Der Untersuchungsraum für die artenschutzfachliche Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf den Bereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Mögliche Summationswirkungen mit weiteren Bauaktivitäten oder geplanten Vorhaben sowie die mit den damit verbundenen Quartiersverlusten für die <b>Zauneidechse</b> in den Bereichen der Gleisanlagen fehlen gänzlich. Die vorgeschlagene Maßnahmefläche zum Ausgleich für die Quartiersverluste der Zauneidechse ist aufgrund der Lage zum geplanten Wendehammer sowie vorhandener Wegebeziehungen und der damit verbundenen Störwirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht <b>nicht geeignet</b>.</p>	<p>TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte <span style="float: right;">25.03.2019</span></p> <p style="text-align: center;">5</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet. Die Straßenbreiten ergeben sich aus der Planzeichnung und sind vermaßt. Die zugrunde gelegten Straßenquerschnitte wurden in der Begründung unter Punkt 6.8.1 dargestellt.</p> <p style="text-align: center;">7</p> <p>Zu 7: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und ist bei Umsetzung des Vorhabens zu beachten.</p> <p style="text-align: center;">8</p> <p>Zu 8: Der Hinweis wird beachtet. Ein modifizierter Artenschutzfachbeitrag liegt vor.</p>

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p style="text-align: center;">Seite 5 des Schreibens vom 25. März 2019</p> <p>Es wurde eine Potentialabschätzung hinsichtlich vorkommender <b>Brutvögel</b> durchgeführt. Demnach sind das Vorkommen sowie die Betroffenheit von Brutvögeln möglich. Die Auswirkungen des Vorhabens, der Umgang mit potentiellen Lebensraumverlusten sowie Maßnahmen zum Umgang mit den Arten im Zuge der Baufeldfreimachung wurden in der artenschutzrechtlichen Gesamtbeurteilung <b>nicht hinreichend</b> dargelegt.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung der vorgelegten artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sowie des Abgleich mit dem der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstand ist aus naturschutzrechtlicher Sicht einzuschätzen, dass die genannten prüfelevanten Unvollständigkeiten abzuarbeiten sind und die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung der unteren Naturschutzbehörde erneut vorzulegen ist.</p> <p>2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass das o. g. Plangebiet außerhalb der Wasserschutzgebiete in Neubrandenburg liegt.</p> <p>Die Stadt Neubrandenburg hat unter dem Aspekt, dass sich die <b>Abflussspende</b> erhöhen wird und in einem Wohngebiet bis zu 80% der Grundstücksflächen bebaut werden können, zu prüfen und zu begründen, ob Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung ausreichen bzw. eine Versickerung möglich ist. Wie in der Begründung beschrieben, ist dies in Abstimmung mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben GmbH abzuprüfen. Als mögliche Alternative ist der Anschluss der befestigten Flächen an die öffentliche Regenwasserkanalisation zu prüfen.</p> <p>3. Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben.</p> <p><u>Ergänzung und Änderungen zu Punkt 7.2. 'Altlasten, Bodenschutz':</u></p> <p>1. Die Angaben des PAK-Wertes sind von 3,79 m auf die Einheit 3,79 mg/kg TS zu korrigieren.</p> <p>2. Die Untersuchung des Bodenmaterials (Anschüttungen) erfolgte auf Grundlage der LAGA-Richtlinien M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Teil II 1.2. Bodenmaterial“.</p> <p>Danach stellen die Zuordnungswerte Z2 die Obergrenze für den Einbau von Boden mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar. Eine Verwertung des Bodens wäre bei Baumaßnahmen wie z. B. Einbau im Lärmschutzwall und Straßendamm (Unterbau) sowie im Straßen- und Wegebau unter Beachtung der definierten Bedingungen der LAGA möglich.</p> <p>Das untersuchte Bodenmaterial im Bereich der Gleise vor der Verladerrampe (MP 1) entspricht auf Grund des erhöhten PAK-Gehaltes dem Zuordnungswert Z 2. Eine Verwertung des Bodens unter definierten Sicherungsmaßnahmen in obengenannten Baumaßnahmen wäre somit möglich.</p> <p>Um den Bereich der Belastung im Gleisbereich einzugrenzen und konkrete punktuelle Angaben über der Höhe der Schadstoffbelastungen zu erhalten, sind Einzelbeprobungen gemäß der LAGA M 20 im Bereich BS 3 und BS 4 notwendig.</p> <p>Im Bereich der Laderampe und der ehemaligen Bebauung wird eine Zuordnung des Bodenaushubs in die Zuordnungsklasse Z 1 aus der Sicht des Gutachters (Orientierende Untersuchung durch Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH Stephan Laue vom 29.05.2015) für wahrscheinlich gehalten. In den Bereichen der Laderampe (BS 2, BS 5) und der ehemaligen Bebauung (BS 6, BS 9) haben zur konkreten Beurteilung der Schadstoffbelastung ebenfalls Einzelbeprobungen gemäß der LAGA M 20 zu erfolgen.</p>	<p>TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte <span style="float: right;">25.03.2019</span></p> <p style="text-align: center;">8</p> <p>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet. Ein Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich erarbeitet und durch die untere Wasserbehörde bestätigt.</p> <p style="text-align: center;">9</p> <p>Zu 10: Die Hinweise werden beachtet. Die Angaben wurden unter dem Punkt „Altlasten/Bodenschutz“ in der Begründung ergänzt und geändert.</p> <p style="text-align: center;">10</p>

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

Seite 6 des Schreibens vom 25. März 2019

Die Untersuchungsergebnisse der Beprobungen sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Beurteilung und Abstimmung bezüglich der weiteren Vorgehensweise vorzulegen.

↑ 10

3. Den nachfolgenden Satz bitte ändern:

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/ Beseitigung) zuzuführen ist. Möglichkeiten einer Verwertung (Bodenmaterial, Bauschutt) regelt die LAGA „Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial der Mitteilung M 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ (LAGA M 20, Stand 2004), siehe oben.

4. Eine fachtechnische Begleitung während der Tiefbauzeit wird vom Gutachter empfohlen, aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist dieser Empfehlung unbedingt nachzukommen.

III. Sonstiges

1. Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen:

- Mit o. g. Bebauungsplan werden keine örtlichen Bauvorschriften geregelt, so dass die Benennung des § 86 LBauO M-V hier entbehrlich ist. | 11
- Alle Planzeichen, die verwendet werden, sind auch zu erklären. Im Plangebiet wird keine Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Entsprechend ist das Planzeichen hierzu in der Zeichenerklärung entbehrlich. | 12
- Das Planzeichen für die Mindesttraufhöhe kann nicht auch gleich Höchstmaß sein. | 13
- Mit der Knödellinie wird im vorliegenden Bebauungsplan die auf Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen geregelte Unterscheidung bezogen auf die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume abgegrenzt. | 14
- Die in der Zeichenerklärung erklärte Nutzungsschablone ist zu überarbeiten, da im o. g. Plangebiet keine Dachneigung konkret festgesetzt wird. | 15
- Punkt 4.1. der Begründung ist zu überarbeiten, da sich hier auch eine Änderungsplanung bezogen wird. | 16
- Die Aussagen in der Begründung hinsichtlich der abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen sind bezogen auf die entsprechende Rechtsgrundlage der LBauO M-V zu berichtigen. | 17

Da es sich bei den vorliegenden Unterlagen um einen Vorentwurf handelt, gehe ich davon aus, dass die Stadt diese grundsätzlichen Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigen wird. Deshalb gehe ich hier im Einzelnen nicht weiter darauf ein. | 18

Im Auftrag



Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

25.03.2019

Zu 11 - 18: Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung des 1. und 2. Entwurfes grundsätzlich überarbeitet.

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte  
Der Landrat**



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Regionalstandort Amt (SG)  
Waren (Müritz) Bau- und Kreisplanung  
Abt. Stadtplanung  
Abteilungsleiter: Christy Schulz

Stempel: Eingangs-Nr. 19. Nov. 2019

Stempel: 02. Oktober 2019 4429/2019-502

Datum: 15. November 2019

Handwritten: 1180

Handwritten: M.D.

Handwritten: F

Handwritten: D

Handwritten: M.

Handwritten: VL

Handwritten: lw

Handwritten: 1180

Handwritten: 19. Nov. 2019

Handwritten: 02. Oktober 2019

Handwritten: 4429/2019-502

Handwritten: 15. November 2019

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" der Stadt Neubrandenburg**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" der Stadt Neubrandenburg beschlossen. Die Stadt führte hierzu bereits eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch.

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 im nördlichen Bereich des Jahnviertels der Stadt Neubrandenburg unmittelbar südlich der Bahnanlagen und in Verlängerung der "Gerichtsstraße" ehemals von der Deutschen Bahn genutzten Flächen sollen unter Berücksichtigung der auf diese Flächen einwirkenden Immissionen überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Errichtung einer Tiefgarage ist beabsichtigt.  
Ein städtebaulicher Missstand im Stadtviertel kann darüber hinaus beseitigt werden.

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

<b>Regionalstandort Waren (Müritz)</b> Eisenwerkstraße 2 17162 Waren (Müritz) Telefon: 0394 67347-0 0394650000	<b>Berkverteilung:</b> IBAN: DE 8715 0001 0000 4804 8800 BIC: NOLADE 21 6RN Fax: 0395 17687 69065 PF 110264, 17042 Neubrandenburg	<b>Regionalstandort Demmin</b> Deutscher Platz Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	<b>Regionalstandort Neustrelitz</b> Deutscher Platz Wilhelm-Genosse-Straße 30 17228 Neustrelitz Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	<b>Regionalstandort Neubrandenburg</b> Deutscher Platz Platenstraße 43 17003 Neubrandenburg Postanschrift: Postfach 110264 17042 Neubrandenburg
--	---	--	---	---

TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 15.11.2019  
Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p style="text-align: center;">Seite 2 des Schreibens vom 15. November 2019</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (<b>Anpassungspflicht</b> nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 25. Oktober 2019 liegt mir vor. Danach <b>entspricht</b> der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (<b>Entwicklungsgebot</b>). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist in der Fassung der 5. Änderung neu bekanntgemacht worden und hat mit Ablauf des 24. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen und Berichtigungen, welche für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht relevant sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für den o. g. Geltungsbereich gemischte Bauflächen dargestellt. Danach wird der o. g. Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.</p> <p>Das Planverfahren führt die Stadt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der <b>Berichtigung</b> anzupassen.</p> <p>Diese Berichtigung sollte dann jedoch <b>unverzüglich</b> vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes <b>hinzuweisen</b>.</p> <p><b>II. Anregungen und Hinweise</b></p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu o. g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme.</p> <p><b>Gehölzschutz</b> Nach Auswertung des Luftbildes ist festzustellen, dass sich in dem Plangebiet zahlreiche Gehölze (Bäume, Sträucher) befinden, darunter möglicherweise gesetzlich geschützte Bäume.</p> <p>Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind an diesem Standort Bäume mit Stammumfängen ab 1,00 m, gemessen in 1,30 m Höhe gesetzlich geschützt, ausgenommen Obstbäume und Papeln.</p> <p>Für die Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf es einer <b>Naturschutzgenehmigung</b>. 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.</p>	<p>TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte <span style="float: right;">15.11.2019</span></p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.</p>

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p style="text-align: right;">Seite 3 des Schreibens vom 15. November 2019</p> <p>Es sind Angaben zur Gehölzart sowie zum Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.</p> <p>Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.</p> <p><b>Artenschutz</b>                  Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein <b>artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b> zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildelebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.</p> <p>Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag entspricht dem erforderlichen Umfang und kann daher für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten herangezogen werden. Alle durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffenen Artengruppen wurden untersucht und entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.</p> <p>Die unter Ziffer 6.1 des aFB zusammengefassten Maßnahmen sind weitgehend zur Vermeidung geeignet, das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.</p> <p>Die in <b>Maßnahme V3</b> erwähnte Fällung des Habitatbaums Esche sollte grundsätzlich entfallen, um hier den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu umgehen. Sollte hier aus Verkehrssicherheitsgründen eine Fällung erforderlich werden, ist diese gesondert zu beantragen.</p> <p>Als wichtigste artenschutzrechtliche Maßnahme ist sowohl die <b>Vermeidungsmaßnahme V4</b> als auch die CEF-Maßnahme zu nennen. Hier sind Maßnahmen vorgeschrieben, die zur Vermeidung von Tiertötungen (hier: Zauneidechse) und Erhalt der entsprechenden Population (hier: Optimierung und Vergrößerung von Zauneidechsenhabitaten) führen sollen. Für beide Maßnahmen ist eine <b>vorherige Ausnahmegenehmigung</b> von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. (siehe auch Anmerkung Maßnahme V 4). Diese Ausnahmegenehmigung kann bei fachgerechter Ausführung und Umsetzung der CEF-Maßnahme <u>in Aussicht gestellt</u> werden.</p> <p>Zwingend erforderlich ist die Umsetzung der <b>vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen</b> (CEF-Maßnahme) <b>mindestens ein Jahr vor Beginn von Baumaßnahmen</b>. Dazu gehört sowohl die CEF-Maßnahme 1 als auch die Ersatzmaßnahme 1 (hier die Anbringung von Ersatzlebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse entsprechend der Vorgaben im aFB).</p> <p><b>Alle o. g. und im aFB formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in dem Textteil B als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</b></p> <p>2. Aus wasserrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen.</p> <p><b>Niederschlagswasserbeseitigung</b>                  Der Niederschlagswasserbeseitigung des o. g. Plangebietes kann von Seiten der unteren Wasserbehörde noch <b>nicht zugestimmt</b> werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben ist die Niederschlagswasserbeseitigung über den Anschluss an die zentrale Regenwasserkanalisation vorgesehen. Eine Versickerung der Niederschlagswassers auf den Grundstücken kann aufgrund der geringen Grundwasserflurabständen und der Bodenbeschaffenheit nicht stattgegeben werden.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 15.11.2019</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird teilweise beachtet.                  Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wurde kein Umweltbericht erarbeitet. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist in diesem konkreten Fall kein Bestandteil des Umweltberichtes, sondern ein eigenständiges Gutachten.                  Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können im B-Plan nur textliche Festsetzungen aufgenommen werden, die einen städtebaulichen Bezug haben und bodenrechtlich von Bedeutung sind. Vorübergehende Bodennutzungen (Zeitraum der Baufeldfreimachung u. ä.) erfüllen diese Voraussetzung nicht. Festsetzungen, die unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen bestimmen, sind daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.                  Die vorgezogenen Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen können textlich nur festgesetzt werden, wenn die artenschutzrechtliche Maßnahme dauerhaft und standortbezogen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gedacht ist. Daher können nicht alle im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Textteil B als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden. Diese Maßnahmen werden als Hinweis in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>- textliche Festsetzung Nr. 6.1 wurde gestrichen und durch folgende Hinweise ersetzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bauzeitenregelung (Brutvögel): Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüsch, Abtrag von Oberböden mit Vegetation) ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September). Der Abtrag von lebenden Oberböden erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Brutzeitraum: 01. März bis 31. August).</li> <li>2. Bauzeitenregelung (Brutvögel): Der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September).</li> </ol> <p>V3 - Ökologische Baubegleitung (Fledermäuse): Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällt werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzeltiere im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.</p>



1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p style="text-align: right;">Seite 4 des Schreibens vom 15. November 2019</p> <p>Jedoch sollte eine Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (z. B. durch ein Zisternensystem) zur Drosselung der Einleitmenge in die zentrale Regenkanalisation vorgesehen werden.</p> <p>Diese Punkte sind in den Bebauungsplan <b>aufzunehmen</b>.</p> <p>Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer (Tollense, Einleitstelle 06.01) ist die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis Az.: 662/NW/71107/125/2015 anzupassen. Die <b>Erlaubnisänderung</b> ist mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben GmbH abzustimmen.</p> <p>3. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird Folgendes angemerkt.</p> <p>Die <b>Untersuchungsergebnisse</b> der in der Begründung unter Punkt 7 genannten <b>Beprobungen</b> sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Beurteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vor Beginn der Bauarbeiten <b>vorzulegen</b>. Gleichzeitig ist die vom Gutachter empfohlene fachtechnische Baubegleitung der zuständigen Behörde vor Baubeginn zu benennen.</p> <p>4. Von Seiten des Gesundheitsamtes wird nach Prüfung des vorliegenden Entwurfs des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Empfehlungen und Hinweise entsprechend der in der Anlage beigefügten Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales vom 30. Oktober 2019 sind zu beachten.</p> <p>5. Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg</p> <p>Im Auftrag                    Cindy Schulz                  SB Bauleitplanung</p> <p>Anlage</p>	<p>TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte <span style="float: right;">15.11.2019</span></p> <p>3. Einzeltiere im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</p> <p>Folgende textliche Festsetzungen werden ergänzt:</p> <p>Nr. 6.1 CEF 1: Optimierung und Vergrößerung von Zauneidechsenhabitaten Als Umsiedlungsflächen/CEF-Flächen wurden Teilbereiche eines nach Süden ausgerichteten Hanges am Datzeberg ausgewählt (siehe Anlage 2 AFB).</p> <p>Nr. 6.2 Schaffung von Ersatzlebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse Als Ersatzlebensstätten sind folgende Kästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren:                  – 1 Stück Fledermaus Einbaustein 80 x 240 mm (Artikel-Nr.: FE80-240 der Firma Hasselfeldt) – 2 Stück Niststein für Halbhöhlenbrüter (Artikel-Nr.: NIH der Firma Hasselfeldt),                  – 4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 24 (der Firma Schwegler Natur),                  – 4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 25 (der Firma Schwegler Natur).                  Die Kästen sind in die Fassade mit Ausrichtung nach Osten oder Westen in einer Höhe von &gt;3,50 m zu installieren. Die Umsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. Es wurde ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept übergeben und der Begründung als Anlage beigefügt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Entwässerung in den Textteil B der Satzung ergänzt.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Der vorgeschlagene Textbaustein wurde in der Begründung unter Punkt 7.2 Altlasten/Bodenschutz ergänzt.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet. Der Abwägungsvorschlag der Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V folgt im Anschluss weiter unten.</p>

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

02.02.2022

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte  
Der Landrat**



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Eingang am:  
02. Feb. 2022

WVL

Jr Zeichen  
Abfr. Eing. Nr. : .....

Ihre Nachricht von

L
B
G
V
F
D

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

Auskunft erstellt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lt-seenplatte.de  
 Zimmer: 3.32 Vorwahl: 0395  
 Fax: 0395 57087 0000  
 Internet: [www.lt-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lt-mecklenburgische-seenplatte.de)

Mein Zeichen: 59/2022-502 Datum: 2. Februar 2022

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" der Stadt Neubrandenburg**

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

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde mit Schreiben vom 03. Januar 2022 (Posteingang) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB als Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zu o. g. Bauleitplan aufgefordert.  
Als Abgabefrist wurde der 31. Januar 2022 gesetzt.

Zur Abgabe von Stellungnahmen werden die Ämter meiner Behörde (Landkreis als Bündelungsbehörde) beteiligt, die dabei vielfältige öffentliche Belange zu vertreten haben. Auf Grund der aktuellen weiträumigen Gesundheit gefährdenden Situation und der daraus resultierenden eingeschränkten Arbeitsfähigkeit sowie ausgehend von möglichen Nutzungskonflikten ist noch weitergehende Bearbeitung hinsichtlich der von mir zu vertretenden öffentlichen Belange erforderlich. Ich bitte daher um eine Verlängerung der Abgabefrist um ca. 1 Monat.

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

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Besuche [www.landkreis-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.landkreis-mecklenburgische-seenplatte.de)

Zum Amtsbüro 2 17192 Waren (Müritz) Telefon: 0395 57087-0 Fax: 0395 57087-0000 IBAN: DE 5715 0501 0008 4004 4900 BIC: MGLA2311WRH	Regionalstandort Dornitz Adolf-Franke-Straße 12-15 17108 Dornitz	Regionalstandort Neustrelitz Woklagler Chaussee 30 17235 Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg Pflanzestraße 43 17033 Neubrandenburg
--	--	--	---

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte**  
Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

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

Auskunft erteilt: Cindy Schütz

E-Mail: cindy.schuetz@lk-seenplatte.de  
Zimmer: 3.32 Vorwahl: 0395 Durchwahl: 57067-2453  
Fax: 0395 57087 65965  
Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		59/2022-502	11. März 2022

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" 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 den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" der Stadt Neubrandenburg beschlossen. Die Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgten 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 den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" 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 im nördlichen Bereich des Jahnviertels der Stadt Neubrandenburg unmittelbar südlich der Bahnanlagen und in Verlängerung der 'Gerichtsstraße' ehemals von der Deutschen Bahn genutzten Flächen sollen unter Berücksichtigung der auf diese Flächen einwirkenden Immissionen überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden.

**Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Zum Amtsbrink 2 17182 Waren (Müritzk) Telefon: 0395 57087-0 Fax: 0395 57087-65965 IBAN: DE 57 15 0501 0009 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin	Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg
--	---	--	--

TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

11.03.2022

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf
<p style="text-align: center;">Seite 2 des Schreibens vom 11. März 2022</p> <p>Ein städtebaulicher Missstand im Stadtviertel kann darüber hinaus beseitigt werden.</p> <p>Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (<i>Anpassungspflicht</i> nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme liegt mir nicht vor. Die landesplanerische Stellungnahme vom 25. Oktober 2019 hat aber bereits die Vereinbarkeit des o. g. Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (<i>Entwicklungsgebot</i>). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).</p> <p>Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 15. November 2019 mitgeteilt, ist der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 5. Änderung neu bekanntgemacht worden und hat mit Ablauf des 24. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen und Berichtigungen, welche für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht relevant sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für den o. g. Geltungsbereich gemischte Bauflächen dargestellt. Danach wird der o. g. Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.</p> <p>Das Planverfahren führt die Stadt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der <b>Berichtigung</b> anzupassen.</p> <p>Diese Berichtigung sollte dann jedoch <b>unverzüglich</b> vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes <b>hinzuweisen</b>.</p> <p>4. Zu den Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Änderungsplanung auf folgende Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1. Bezogen auf die Festsetzungen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen gehe ich entsprechend davon aus, dass nach <b>Festsetzung 5.2</b> Stellplätze, Garagen und Carports in den WA 1 und WA2 innerhalb des Baufeldes sowie darüber hinaus bis an die Straßenbegrenzungslinie geran errichtet werden dürfen. Diese unmittelbare Bebauung an der Verkehrsfläche sollte noch einmal geprüft werden.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 11.03.2022</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die Bereiche nördlich der Bebauung im WA 1, WA 2 und WA 5 sind räumlich weitgehend abgeschlossen und von öffentlichen Flächen nicht einsehbar. Damit entfällt das städtebauliche Erfordernis zur Einschränkung der Regelungen des § 12 Abs. 1 BauNVO. Zu beachten ist, dass ggf. über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus bauordnungsrechtliche Aspekte bzw. notwendige Abstände zu Bahnanlagen einer Überbauung entgegenstehen können. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wird wie folgt präzisiert: In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 <b>und WA 5</b> sind Nebenanlagen nördlich der Baulinie <b>ausnahmsweise</b> zulässig.</p>

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf	
<p style="text-align: center;">Seite 3 des Schreibens vom 11. März 2022</p> <p>Ebenso ist davon nach <i>Festsetzung 5.4</i> davon auszugehen, dass Nebenanlagen westlich des östlichen Baufeldes des WA 4 und westlich des westlichen Baufeldes des WA7 bis zur Plangeltungsbereichsgrenze durchaus zulässig sind. Im Hinblick auf die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Anpflanzgebote ist hier eine Prüfung nochmals zu empfehlen.</p> <p>4.2. Im Hinblick auf die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird als <i>Bezugspunkt</i> die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen A und B bestimmt. <u>Diese Planstraßen sind jedoch noch nicht fertiggestellt, so dass die abschließende Höhe offensichtlich noch unklar ist.</u> Bauliche Anlagen wären danach außerdem erst nach Fertigstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraßen genehmigungsfähig.</p> <p>Welche Höhenfestsetzungen für <i>technische Aufbauten</i> gelten, bleibt offen. So soll hier offensichtlich eine <i>Ausnahme</i> formuliert werden, welche nach § 31 Abs. 1 BauGB dann aber in ihrer <i>Art und ihrem Umfang ausdrücklich zu bestimmen</i> sind.</p> <p><b>II. Bedenken, Anmerkungen und Hinweise</b></p> <p>1. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird zu o. g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Der <i>Niederschlagswasserbeseitigung</i> des B-Plangebietes kann von Seiten der unteren Wasserbehörde noch nicht zugestimmt werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben (Frau Dr. Koegst) im Jahr 2019 ist die Niederschlagswasserbeseitigung über den Anschluss an die zentrale Regenwasserkanalisation vorgesehen.</p> <p>Eine Versickerung der Niederschlagswassers auf dem Grundstücken ist aufgrund der geringen Grundwasserflurabständen und der Bodenbeschaffenheit <b>nicht</b> zustimmungsfähig. (Ein Baugrundgutachten und ein Nachweis der Versickerung nach DWA-A 138 liegen nicht vor.)</p> <p>Zudem ist eine Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (z. B. durch ein Zisternensystem) zur Drosselung der Einleitmenge in die zentrale Regenkanalisation im B-Plan festzusetzen!</p> <p>Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer (Tollense, Einleitstelle 06.01) ist die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis Az.: 662/NW/71107/125/2015 anzupassen. Die <b>Erlaubnisänderung</b> ist mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben GmbH abzustimmen.</p> <p><b>Es ist zwingend eine Abstimmung zur Niederschlagswasserbeseitigung mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben und der UWB vorzunehmen.</b></p> <p>Diese Punkte, die bereits in der Stellungnahme des Landkreises vom 15. November 2019 unter Punkt II.2. angebracht worden sind, sind im weiteren B-Plan-Verfahren zwingend zu klären und <b>nachzuweisen</b>. Erst dann kann eine positive Stellungnahme seitens der unteren Wasserbehörde abgegeben werden.</p>	<p>TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte <span style="float: right;">11.03.2022</span></p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. Um die Einzeldenkmale entlang der Morgenlandstraße in ihrer Wirkung nicht zu beeinträchtigen, sind Nebenanlagen an dieser Stelle nicht zulässig,</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Als Bezugspunkt werden maximale und/oder minimale Trauf- und Firsthöhen in Metern über DHHN festgesetzt.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden und unter der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 aufgeführt.</p> <p>Zu 5 + 6: Der Hinweis wird beachtet. Es wurde ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept übergeben und der Begründung als Anlage beigefügt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Entwässerung in den Textteil B der Satzung ergänzt.</p>	

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf
<p style="text-align: center;">Seite 4 des Schreibens vom 11. März 2022</p> <p><b>Grundwasser</b> Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (Grundwasserflurabstand &lt;=2 m), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.</p> <p><b>Beurteilung:</b> Gemäß § 31 Abs. 3 und 4 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sind bei Baumaßnahmen die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Daraus resultiert die Anzeigepflicht bei Anschnitten von Grundwasser, damit durch die Wasserbehörde entsprechend geprüft und reagiert werden kann.</p> <p>2. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegendem überarbeiteten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen.</p> <p><b>Gehölzschutz</b> In dem Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölze (Bäume, Sträucher), darunter gesetzlich geschützte Bäume.</p> <p>Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind an diesem Standort Bäume mit Stammumfängen ab 1,00 m, gemessen in 1,30 m Höhe gesetzlich geschützt, ausgenommen Obstbäume und Papeln.</p> <p>Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist so zu planen, dass Eingriffe in geschützte Gehölzbestände minimiert werden.</p> <p>Für die Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf es einer <b>Naturschutzgenehmigung</b>. Sollte im Zusammenhang mit Bauvorhaben in dem Plangebiet die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes unumgänglich sein, so ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zur Gehölzart sowie zum Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.</p> <p>Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.</p> <p><b>Artenschutz</b> Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein <b>artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b> zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.</p> <p>Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag entspricht dem erforderlichen Umfang und kann daher für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten herangezogen werden. Alle durch die Umsetzung des B-Plans betroffenen Artengruppen wurden untersucht und entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.</p> <p>Die unter Ziffer 6.1 des aFB zusammengefassten Maßnahmen sind weitgehend zur Vermeidung geeignet, das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 11.03.2022</p> <p>Zu 7: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.</p> <p>Zu 8: Der Hinweis wird teilweise beachtet. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wurde kein Umweltbericht erarbeitet. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist in diesem konkreten Fall kein Bestandteil des Umweltberichtes, sondern ein eigenständiges Gutachten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können im B-Plan nur textliche Festsetzungen aufgenommen werden, die einen städtebaulichen Bezug haben und bodenrechtlich von Bedeutung sind. Vorübergehende Bodennutzungen (Zeitraum der Baufeldfreimachung u. ä.) erfüllen diese Voraussetzung nicht. Festsetzungen, die unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen bestimmen, sind daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig. Die vorgezogenen Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen können textlich nur festgesetzt werden, wenn die artenschutzrechtliche Maßnahme dauerhaft und standortbezogen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gedacht ist. Daher können nicht alle im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Textteil B als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden. Diese Maßnahmen werden als Hinweis in den B-Plan aufgenommen.</p>

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Seite 5 des Schreibens vom 11. März 2022

Die in **Maßnahme V 3** erwähnte Fällung des Habitatbaums Esche sollte **grundsätzlich entfallen**, um hier den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu umgehen. Sollte hier aus Verkehrssicherheitsgründen eine Fällung erforderlich werden, ist diese gesondert zu beantragen.

Als wichtigste artenschutzrechtliche Maßnahme ist sowohl die **Vermeidungsmaßnahme V 4** als auch die CEF-Maßnahme zu nennen. Hier sind Maßnahmen vorgeschrieben, die zur Vermeidung von Tiertötungen (hier Zauneidechse) und Erhalt der entsprechenden Population (hier Optimierung und Vergrößerung von Zauneidechsenhabitaten) führen sollen. Für beide Maßnahmen ist eine **vorherige Ausnahmegenehmigung** von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu **beantragen**. (siehe auch Anmerkung Maßnahme V 4). Diese Ausnahmegenehmigung kann bei fachgerechter Ausführung und Umsetzung der CEF-Maßnahme in Aussicht gestellt werden.

Zwingend erforderlich ist die Umsetzung der **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme)** mindestens ein Jahr vor Beginn von Baumaßnahmen. Dazu gehört sowohl die CEF-Maßnahme 1 als auch die Ersatzmaßnahme 1 (hier die Anbringung von Ersatzlebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse entsprechend der Vorgaben im aFB).

Alle o. g. und im aFB formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in den textlichen Festlegungen des B-Plans aufzunehmen.

3. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde des Landkreises werden folgende Hinweise gegeben.

Gemäß § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) M-V zu berücksichtigen, d. h. die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat der Gutachter dem Planungsträger eine fachtechnische Begleitung während der Tiefbauzeit empfohlen. Im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) ist aus Sicht der Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eine bodenkundliche Fachplanung (**Bodenkundliche Baubegleitung BBB**) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal mit einer entsprechenden beruflichen Qualifikation unabdingbar.

Ziel dieser BBB soll sein, den Erhalt und/ oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG darzulegen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen ist das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ heranzuziehen.

Die Planungsunterlagen und Untersuchungsergebnisse der unter Punkt 7 der Begründung zum B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ genannten Beprobungen sind im nachfolgenden Verfahren der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Beurteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vor Beginn der Bauarbeiten in der Phase der Vorplanung vorzulegen.

4. Von Seiten des Gesundheitsamtes wird nach Prüfung des vorliegenden Entwurfs des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen:

8

9

10

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

11.03.2022

- textliche Festsetzung Nr. 6.1 wurde gestrichen und durch folgende Hinweise ersetzt:

1. Bauzeitenregelung (Brutvögel): Die Bauzeitregelung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüsch, Abtrag von Oberböden mit Vegetation) ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September). Der Abtrag von lebenden Oberböden erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Brutzeitraum: 01. März bis 31. August).
2. Bauzeitenregelung (Brutvögel): Der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September). • V3: Ökologische Baubegleitung (Fledermäuse): Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällt werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzeltiere im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.

Zu 9: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Zu 10: Der Hinweis wird beachtet. Die Stellungnahme wurde wie u. a. berücksichtigt (siehe Abwägung der LAGUS-Stellungnahme vom 27.01.2022).

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

Seite 6 des Schreibens vom 11. März 2022

Die Empfehlungen und Hinweise entsprechend der in der Anlage beigefügten Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales vom 27. Januar 2022 sind zu beachten.



5. Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg.

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

Anlage

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

11.03.2022

1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Landesamt für Gesundheit und Soziales  
**Mecklenburg – Vorpommern**  
 Abteilung Gesundheit  
 Dezernat Umwelthygiene und Umweltmedizin



Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern  
 Postfach 161181, 17034 Rostock

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
 Gesundheitsamt  
 Frau Kathrin Horn  
 Platanenstraße 43  
 17033 Neubrandenburg

Bearbeiter: Benjamin Pelger  
 E-Mail: benjamin.pelger@lagus.mv-regierung.de  
 Telefon: (0381) 4955-351  
 Telefax: (0381) 4955-354  
 Rostock, 30.10.2019

**Stellungnahme**

zum  
**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ der Stadt Neubrandenburg**

Aufstellende Kommune: Stadt Neubrandenburg

Situation:

Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ ein Gebiet für die Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet zu widmen, das im Norden direkt von Schienentrassen begrenzt wird. Die durch den Schienenverkehr erzeugten Schallimmissionsbelastungen im Plangebiet sind erheblich und verlangen daher entsprechende Schutzmaßnahmen. Das hat die Stadt erkannt und legt zu diesem Zweck Maßnahmen fest, die im Weiteren näher betrachtet werden.

Bewertung:

Im Norden des B-Plans soll eine Riegelbebauung entstehen, die, im Sinne einer „belebten Schallschutzwand“, das dahinter liegende Gebiet vor den einseitig auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen schützt. Dieser Ansatz ist bereits in der Praxis erprobt und kann wohl funktionieren, wenn die richtigen Rahmenbedingungen durch den B-Plan gesetzt werden.

Die Regelungen im B-Plan lauten sinngemäß wie folgt:

Plan: *Entlang der Bahntrassen soll eine Riegelbebauung entstehen. Dazu wurde im Norden des Plangebietes eine Baulinie durch die Teile WA 1, WA 2 und WA 5 festgelegt, die die äußere Lage der Lärmschutzwand definiert. Die Wohngebäude, die entlang dieser Baulinie entstehen dürfen 3 bis 4 Geschosse haben und die Traufhöhe ist auf mindestens 12 m festgelegt. WA 1, WA 2 und WA 5 bilden zusammen außerdem eine Linie, die den Bereich der dahinterliegenden WA 3 und WA 4 seitlich überragt. Durch den seitlichen Überstand und die definierte Höhe der Lärmschutzwand von mindestens 12 m ist ein ausreichender Schutz der Anwohner möglich.*

Beschwerdendresse:  
 Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V  
 Gelbfelderstraße 11,  
 18057 Rostock

1



TÖB 1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern  
 30.10.2019

Zu 1 - 11: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das LAGUS hat mit Schreiben vom 27.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde (siehe Abwägung der LAGUS-Stellungnahme vom 27.01.2022).

1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

LAGuS

Seite 2 von 4

**Text 7.1:** Die Gebäude, die den Schallschutzriegel bilden dürfen in ihren westlichen, nördlichen und östlichen Fassaden keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen besitzen, es sei denn, dass die Fenster durch eine Lärmschutzwand gemäß 7.2 geschützt liegen.

Nach der vorliegenden Formulierung wären festverglaste Fenster in Richtung der Gleise möglich. Das darf jedoch nur zugelassen werden, wenn der notwendige Schallschutz durch die gesamte Außenfassade gewährleistet werden kann (siehe dazu 7.3).

Da hier nur offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen untersagt werden, wären offene Fenster von Bädern und Küchen möglich. Aufgrund der hohen Feuchtigkeitsentwicklung in diesen Raumarten, müssen Fenster hier oft zum Lüften geöffnet werden. Dadurch kann der Lärm in die Wohnung eindringen wo er durch die Innenbauteile und Türen nicht in gleicher Höhe gedämmt wird.

Die Formulierung, dass offene Fenster möglich sind, wenn sie durch eine Lärmschutzwand nach 7.2 geschützt sind, lässt Spielraum zur Interpretation. Wenn das Gebäude eine Traufhöhe von 14 Metern besitzt, die angrenzende Lärmschutzwand jedoch nur 12 m erreicht, ist ein Fenster im obersten Geschoss einer östlichen oder westlichen Fassade möglicherweise nicht geschützt, obwohl sich in derselben Gebäudelücke eine Lärmschutzwand befindet. **Geschützt ist ein Fenster dann, wenn die davor liegende Lärmschutzwand mindestens dieselbe Höhe aufweist, wie die Geschossdecke (0,2 m oberhalb des Fensters).**

**Text 7.2:** Entlang der Baulinie sind Lücken zwischen den Gebäuden durch Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 12 m zu verschließen. Diese müssen eine geschlossene Oberfläche ohne Öffnungen und Lücken aufweisen.

Die Höhe der Lärmschutzwände wird mit mindestens 12 m definiert. Diese Regelung ist für den Schutz der dahinterliegenden Gebiete sicherlich ausreichend. Sollten die Gebäude im Riegel selbst jedoch höher errichtet werden, so wären die östlichen und westlichen Fassaden, wenn sie über die Oberkante der Lärmschutzwand hinausragten, ungeschützt. **Eine Regelung, die die Höhe der Lärmschutzwand an die Höhe der nördlichen Fassade der anliegenden Gebäude anpasst, würde auch diese Fassadenteile schützen.**

Die Formulierung des 2. Satzes sagt, dass die Lärmschutzwände für sich keine Lücken oder Öffnungen besitzen dürfen. Sie unterlässt es zu sagen, dass der Gebäudeanschluss ebenfalls ohne Lücken zu erfolgen hat, sodass der durchlaufende Riegel auf der Baulinie insgesamt keinerlei Öffnungen enthält. **Die Lärmschutzwände, welche die Baulücken schließen, müssen so eingepasst werden, dass entlang der Baulinie keine Öffnungen oder Lücken vorhanden sind, durch die der Schall dringen kann.**

**Text 7.3:** Die nach Norden gerichteten Fassaden auf der Baulinie haben die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-01:2018-01 Abschnitt 7 zu erfüllen.

Der Satz ist sehr allgemein gehalten. Der Gutachter empfiehlt, die **Lärmpegelbereich IV** vorzugeben, da der maßgebliche Außenlärmpegel mit 70 dB(A) bestimmt wurde. **Den Lärmpegelbereich vorzugeben, würde für mehr Sicherheit und Planbarkeit sorgen. Dasselbe muss außerdem für die Fassaden nach Osten und Westen gelten, die nicht durch eine Lärmschutzwand geschützt sind (Kopffassaden des Riegels).**

1

2

3

TÖB 1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

30.10.2019

Zu 1 - 11: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das LAGUS hat mit Schreiben vom 27.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>LAGuS <span style="float: right;">Seite 3 von 4</span></p> <p><u>Text 7.4:</u> <i>In den Teilbereichen WA 3 und WA 4 sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen oberhalb von 13,5 m unzulässig.</i> Der Schutz durch die Lärmschutzwand ist durch die Beugung des Schalls für die dahinterliegenden Bereiche in der Höhe beschränkt. Diese Regelung ist daher sehr sinnvoll.</p> <p><u>Text 10.1:</u> <i>Der Teilbereich WA 3 darf erst bebaut werden, wenn die Bebauung des Teilbereiches WA 1 im Sinne des B-Plans vollständig abgeschlossen ist.</i></p> <p><u>Text 10.2:</u> <i>Der Teilbereich WA 4 darf erst bebaut werden, wenn die Bebauung der Teilbereiche WA 1 und WA 2 im Sinne des B-Plans vollständig abgeschlossen ist.</i> Diese Regelungen sind sehr sinnvoll. Sie stellen sicher, dass die Wohnbebauung im südlichen Bereich erst erstellt wird, wenn der Schutz durch die nördliche Bebauung gegeben ist.</p> <p><u>Text 10.2:</u> <i>Gebäude für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Teilbereiche WA 1 und WA 2 noch nicht vollständig bebaut sind.</i> Die Regelung ergibt sich aus der Beobachtung, dass die Belastungen in der Nacht ohne die geplante Schutzmaßnahme nicht hinnehmbar wären, am Tag jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 in weiten Teilen eingehalten werden. Es kommt nur in Teilbereichen zu geringen Überschreitungen.</p> <p><b>Unserer Meinung nach fehlt noch eine textliche Festlegung, dass in den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 5 Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) an den nördlichen Fassaden und nördlich der Baulinie nicht zulässig sind. An den Fassaden in östlicher und westlicher Richtung dürfen Außenwohnbereiche nur dort vorhanden sein, wo sie durch eine Lärmschutzwand geschützt sind, das heißt, sich wenigstens 2 m (Oberkante Fertigfußboden) unterhalb der Oberkante der anliegenden Lärmschutzwand befinden.</b></p> <p>Die Beurteilung bezüglich der Tiefgaragenzufahrt ist unseres Erachtens nach nicht korrekt eingeordnet. Da die Stichstraße bisher nur eine Hofzufahrt zum Hof der Fahrschule ist und somit keine öffentliche Straße darstellt, wird hier ein Straßenabschnitt neu gebaut. Demnach wäre die 16. BImSchV als Richtlinie zur Beurteilung heranzuziehen, wenn es um die Beurteilung des neuen Abschnittes geht. Die geringen Verkehrszahlen deuten jedoch darauf hin, dass für die Anwohner keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind.</p>	<p>TÖB 1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern 30.10.2019</p> <p>Zu 1 - 11: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das LAGUS hat mit Schreiben vom 27.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

LAGuS

Seite 4 von 4

Fazit:

Der B-Plan kann aus unserer Sicht in seinem jetzigen Plan-Entwurf verwirklicht werden, wenn die erwähnten textlichen Änderungsempfehlungen noch Berücksichtigung finden. Die Kommune hat die Problematik durch die Lärmbelastung im Planbereich erkannt und in die Abwägung einbezogen. Es ist eine Lösung des Konfliktes entstanden, die funktionieren kann und weitestgehend für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet sorgt, insoweit die oben aufgeführten kleineren Änderungen noch Eingang finden.

10

Es sollte zusätzlich überlegt werden, ob offenbare Fenster an den stark Belasteten Fassaden nicht generell untersagt werden sollten. Für nicht schutzbedürftige Räume wäre es rechtlich zwar möglich, offenbare Fenster einzuplanen, gesundheitlich wäre es jedoch nicht ratsam, da sich der dort eindringende Lärm innerhalb der Wohnung ausbreiten und damit zu gesundheitlichen Belastungen führen kann.

11

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. med. Gerhard Hauk  
Dezernatsleiter  
Umwelthygiene/Umwelmedizin



Dipl.-Ing. Benjamin Peipert  
Sachbearbeiter  
Bau- und Siedlungshygiene/Lärmhygiene

TÖB 1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern  
30.10.2019

Zu 1 - 11: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das LAGUS hat mit Schreiben vom 27.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB 1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

27.01.2022

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Landesamt für Gesundheit und Soziales  
**Mecklenburg – Vorpommern**  
 Abteilung Gesundheit  
 Dezernat Umwelthygiene und Umweltmedizin



Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern  
 Postfach 101101, 18034 Rostock

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
 Gesundheitsamt  
 Frau Kathrin Horn  
 Platanenstraße 43

17033 Neubrandenburg

Bearbeiter: Benjamin Peipert  
 E-Mail: benjamin.peipert@lsgu.mv-regierung.de  
 Telefon: (0381) 4905-351  
 Telefax: (0381) 4905-354  
 Rostock, 27.01.2022

**Stellungnahme**

zum  
**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg**

Aufstellende Kommune: Stadt Neubrandenburg

Situation:

Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ ein Gebiet für die Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet zu widmen, das im Norden direkt von Schienentrassen begrenzt wird. Die durch den Schienenverkehr erzeugten Schallimmissionsbelastungen im Plangebiet sind erheblich und verlangen daher entsprechende Schutzmaßnahmen. Das hat die Stadt erkannt und legt zu diesem Zweck Maßnahmen fest, die im Weiteren näher betrachtet werden.

Bewertung:

Im Norden des B-Plans soll eine Riegelbebauung entstehen, die, im Sinne einer „belebten Schallschutzwand“, das dahinterliegende Gebiet vor den einseitig auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen schützt. Dieser Ansatz ist bereits in der Praxis erprobt und kann funktionieren, wenn die richtigen Rahmenbedingungen durch den B-Plan gesetzt werden.

Die Regelungen im B-Plan lauten sinngemäß wie folgt:

Plan: *Entlang der Bahntrassen soll eine Riegelbebauung entstehen. Dazu wurde im Norden des Plangebietes eine Baulinie durch die Teile WA 1, WA 2 und WA 5 festgelegt, die die äußere Lage der Lärmschutzwand definiert. Die Wohngebäude, die entlang dieser Baulinie entstehen dürfen 3 bis 4 Geschosse haben und die Traufhöhe ist auf mindestens 12 m festgelegt. WA 1, WA 2 und WA 5 bilden zusammen außerdem eine Linie, die den Bereich der dahinterliegenden WA 3 und WA 4 seitlich überragt.*

Besucheradresse:  
 Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V  
 Gertrudenstraße 11,  
 18057 Rostock

1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

LAGuS

Seite 2 von 3

Durch den seitlichen Überstand und die definierte Höhe der Lärmschutzwand von mindestens 12 m ist ein ausreichender Schutz der Anwohner möglich.  
Text 7.1: Entlang den Endgiebeln der Riegelbebauung (WA 1, WA 2 und WA 5) sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn sie durch eine Lärmschutzwand gemäß 7.2 geschützt sind.

1

Die Regelung ist unverständlich. Es wird nicht klar, was mit Endgiebeln gemeint ist. Es ist nicht ersichtlich, ob die nördlichen Fassaden zu den Gleisen hin ebenfalls keine Fenster besitzen dürfen, wenn sie nicht durch eine Lärmschutzwand geschützt sind.

Text 7.2: Entlang der Baulinie sind Lücken zwischen den Gebäuden durch Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 12 m zu verschließen. Diese müssen eine geschlossene Oberfläche ohne Öffnungen und Lücken aufweisen.

2

Die Höhe der Lärmschutzwände (LSW) wird mit mindestens 12 m definiert. Diese Regelung ist für den Schutz der dahinterliegenden Gebiete sicherlich ausreichend. Sollten die Gebäude im Riegel selbst jedoch höher errichtet werden, so wären die östlichen und westlichen Fassaden, wenn sie über die Oberkante der Lärmschutzwand hinausragten, ungeschützt. **Eine Regelung, die die Höhe der Lärmschutzwand an die Höhe der nördlichen Fassade der anliegenden Gebäude anpasst, würde auch diese Fassadenteile schützen. Auf einen Schutz der Fenster durch eine LSW muss ansonsten bei der Genehmigung der Bauanträge genau geachtet werden.**

Text 10.1: Die Teilbereiche WA 3, WA 6 und WA 8 dürfen erst bebaut werden, wenn die Bebauung des Teilbereiches WA 1 im Sinne des B-Plans vollständig abgeschlossen ist.

Text 10.2: Die Teilbereiche WA 4 und WA 7 dürfen erst bebaut werden, wenn die Bebauung der Teilbereiche WA 1 und WA 2 im Sinne des B-Plans vollständig abgeschlossen ist.

Diese Regelungen sind sehr sinnvoll. Sie stellen sicher, dass die Wohnbebauung im südlichen Bereich erst erstellt wird, wenn der Schutz durch die nördliche Bebauung gegeben ist.

Die Beurteilung bezüglich der Tiefgaragenzufahrt ist unseres Erachtens nach nicht korrekt eingeordnet. Da die Stichstraße bisher nur eine Hofzufahrt zum Hof der Fahrschule ist und somit keine öffentliche Straße darstellt, wird hier ein Straßenabschnitt neu gebaut. Demnach wäre die 16. BImSchV als Richtlinie zur Beurteilung heranzuziehen, wenn es um die Beurteilung des neuen Abschnittes geht.

3

Es bleibt aus unserer Sicht also zu prüfen, ob es sich bei der Zufahrt zur Tiefgarage um eine neue öffentliche Straße handelt.

27.01.2022

TÖB 1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Die Bezeichnung „Endgiebel“ wird durch „jeweilige Giebel der einzelnen Bauabschnitte der Riegelbebauung“ ersetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 sowie die Begründung wurde unter Punkt 8.1 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Sonstigen Gefahren“ entsprechend angepasst.

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.

Die Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen werden im Genehmigungsverfahren genauestens geprüft.

Zu 3: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Es wurde über ein Lärmgutachten von Dr. Lober (2019) nachgewiesen, dass durch den Verkehrsanstieg im Straßenverkehr durch das Vorhaben kein Pegelanstieg von 3 dB(A) erreicht wird. Der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel beträgt maximal 0,1 dB, somit sind keine weiteren Minderungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger erforderlich. Dies gilt laut Gutachten folglich auch bei einer vorhandenen oder zukünftigen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV.

1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

LAGuS Seite 3 von 3

**Fazit:**  
Der B-Plan kann aus unserer Sicht in seinem jetzigen Plan-Entwurf verwirklicht werden. Die Kommune hat die Problematik durch die Lärmbelastung im Planbereich erkannt und in die Abwägung einbezogen. Es ist eine Lösung des Konfliktes entstanden, die funktionieren kann und weitestgehend für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet sorgt.

Es sollte zusätzlich überlegt werden, ob offenbare Fenster an den stark belasteten Fassaden nicht generell untersagt werden sollten. Für nicht schutzbedürftige Räume wäre es rechtlich zwar möglich, offenbare Fenster einzuplanen, gesundheitlich wäre es jedoch nicht ratsam, da sich der dort eindringende Lärm innerhalb der Wohnung ausbreiten und damit zu gesundheitlichen Belastungen führen kann. Nicht zu öffnende Fenster bedürfen jedoch Sonderlösungen zur Reinigung.

In Bezug auf die Zufahrt zur Tiefgarage sollte geprüft werden, ob es sich hierbei um den Bau einer neuen öffentlichen Straße handelt. Wenn dies der Fall wäre, müsste der Straßenbau entsprechend nach der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (16. BImSchV) beurteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. med. Gerhard Hauk  
Dezernatsleiter  
Umwelthygiene/Umweltmedizin



Dipl.-Ing. Benjamin Peipert  
Sachbearbeiter  
Bau- und Siedlungshygiene/Lärmygiene

4

5

TÖB 1.3 Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern  
27.01.2022

Zu 4: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Nicht zu öffnende Fenster sind nicht vorgesehen, da dies u. a. einen unzumutbaren Reinigungsaufwand bedeutet. Sollte es zu einer unzumutbaren Lärmsituation in den nicht schutzbedürftigen Räumen kommen, können die Fenster geschlossen werden.

Zu 5: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Es wurde über ein Gutachten von Dr. Lober (2019) nachgewiesen, dass durch den Verkehrsanstieg im Straßenverkehr durch das Vorhaben kein Pegelanstieg von 3 dB(A) erreicht wird. Der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel beträgt maximal 0,1 dB -somit sind keine weiteren Minderungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger erforderlich. Dies gilt laut Gutachten folglich auch bei einer vorhandenen oder zukünftigen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV.

15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

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



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 11 02 55 17042 Schwerin

Stadt Neubrandenburg

Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Auskunft erteilt: **DenkmalGIS**  
Telefon: 0385 588 79 100  
e-mail: poststelle@lakd-mv.de  
Aktenzeichen: 191008\_010028-08  
Schwerin, den 19.03.2020

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 02.10.2019  
Ihr Aktenzeichen kein  
Gemeinde Neubrandenburg, Stadt  
Grundstueck „Westliches Bahnhofsquartier“  
Georeferenz 148\_5650,box,61197.87 m2  
33384282,5936320.31  
33384282,5936115.42  
33384580.68,5936115.42  
33384580.68,5936320.31  
33384282,5936320.31

END

END

Vorhaben Bebauungsplan Nr, 122  
Hier eingegangen 08.10.2019 09:59:21

Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):

Allgemein:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Baudenkmale. Das Plangebiet wird jedoch im südlichen und westlichen Bereich von einer großen Dichte von Baudenkmalen gesäumt. Auskunft über den Denkmalbestand erteilt die zuständige untere Denkmalschutzbehörde Stadt Neubrandenburg. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Bedenken:

1. bestehen gegen die überbaubare Grundstücksfläche in Teilen der

Hausanschriften:

<b>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern</b> Verwaltung	<b>Landesbibliothek</b>	<b>Landesdenkmalpflege</b>	<b>Landesarohologie</b>	<b>Landesarohiv</b>
Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 111	Johannes-Stelling-Str. 29 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 210	Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 101	Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 101	Graf-Schack-Allee 2 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 410
<a href="http://www.kulturerbe-mv.de">http://www.kulturerbe-mv.de</a> E-Mail: <a href="mailto:poststelle@lakd-mv.de">poststelle@lakd-mv.de</a> Fax: 0385 588 79 344				



TÖB 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern  
19.03.2020

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1 - 9: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das LAKD hat mit Schreiben vom 03.02.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben. Auf Grund der letztgenannten Stellungnahme wurde ein Abstimmungstermin zwischen oberer und unterer Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung vereinbart. Im Zuge dieses Termins konnte zwischen Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung Einigkeit zur geplanten Satzung erzielt werden. Die Aktennotiz des Gespräches ist Teil des Abwägungsmaterials (siehe unten).

15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4. Als Trennung sollen die Ränder des Plangebiet zu der benachbarten, denkmalgeschützten Bebauung: Morgenlandstraße 29, 31, 33, 34, 35; Robert-Blum-Straße 1, 2, 3 und 5 sowie Fritz-Reuter-Straße 18 als Abstandfläche mit einer Breite von max. 5 Metern von einer oberirdischen Bebauung freigehalten und begrünt werden. Als Begrünung ist ein drei Meter breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Gemäß der textlichen Festsetzungen 3.2 soll zudem ein Überschreiten der südlichen Baugrenze durch Terrassen bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig sein. Unter Berücksichtigung baudenkmalpflegerischer Aspekte ist eine Prüfung einzuhaltender Mindestabstände zu Baudenkmalen und zur Sicherung der räumlichen und visuellen Bezüge durchzuführen. Es ist durch die Verschiebung der der südlichen Begrenze in Richtung Norden (ca. 10 m) sicherzustellen und nachzuweisen (z.B. durch eine städtebauliche Untersuchung/ Visualisierung), dass die vorhandene Struktur sowie das Erscheinungsbild der Baudenkmale keine erhebliche Beeinträchtigung erfährt.

1

2. bestehen gegen das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung in Teilen der Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4. Die GRZ wird durch die in § 17 BAUNVO festgelegten Obergrenzen bestimmt. Die Angemessenheit der hohen GRZ wird hinterfragt. Auch wenn es sich bei dem Standort um eine innerstädtische Fläche handelt, sollte sich das geplante Quartier an der denkmalgeschützten Umgebungsbebauung sowie an der für das Jahnviertel typischen Struktur orientieren. Charakteristisch ist insbesondere die straßenbegleitende Anlage der hauptsächlich 2- bis 3-geschossigen Häuser, die verhältnismäßig dichte Bebauung mit Einzelhäusern, kleine Vorgärten und die rückwärtige Verlängerung der Grundstücke, zum Teil mit Anbauten oder Nebenanlagen. Die textlichen Festlegungen sehen vor, dass in Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 die zulässige Grundfläche um höchstens 30 % überschritten werden darf. Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BAUNVO würde zu nachteiligen Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Umgebungsbebauung führen.

2

3. bestehen weiterhin gegen die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Teilen der Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4. Mit der vorgesehenen Traufhöhe von 13,5 m würden die Neubauten die Firstlinien der denkmalgeschützten Bestandsbebauung überragen und somit das gebietstypische Erscheinungsbildes, wie es durch die Bestandsbebauung repräsentiert wird, sichtbar verändern. Technische Aufbauten sowie mögliche Überschreitungen der festgesetzten Höhen gem. 2.4 und 2.5 der Textlichen Festsetzung würden zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen.

3

4. Bedenken bestehen letztlich gegen die geplante Bauweise. Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 wird eine variable Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die angrenzenden Straßenzüge weisen eine noch vorhandene, geschlossene gründerzeitlichen Bauweise auf. Die geplante Bebauung sollte den historischen Bestand berücksichtigen, ohne dessen Struktur oder Gestaltung zwingend fortzuführen. Entsprechende Freiräume sollten innerhalb des Quartiers ermöglicht werden. Hierzu sollte die städtebauliche Gliederung und Gestaltqualität detaillierter ausformuliert werden.

4

Die geplante Bebauung grenzt rückwärtig an das sog. Jahnviertel an. Hier entstand ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine gründerzeitliche Bebauung in einer besonderen städtebaulichen Qualität. Aufgrund der geringen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg, zählt das Jahnviertel zu den größten gründerzeitlich geprägten Komplexen der Stadt Neubrandenburg. Die beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung des

5

TÖB 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern  
19.03.2020

Zu 1 - 9: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das LAKD hat mit Schreiben vom 03.02.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben. Auf Grund der letztgenannten Stellungnahme wurde ein Abstimmungstermin zwischen oberer und unterer Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung vereinbart. Im Zuge dieses Termins konnte zwischen Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung Einigkeit zur geplanten Satzung erzielt werden. Die Aktennotiz des Gespräches ist Teil des Abwägungsmaterials (siehe unten).

15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>Erscheinungsbildes und des Aussagewertes des Denkmals mit negativer Vorbildwirkung zu bewirken, so das erhebliche Bedenken bestehen und die Frage der Genehmigungsfähigkeit zeitnah geklärt werden sollte.</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der aktuelle Stand der Denkmalliste wird von der Stadt Neubrandenburg geführt und kann dort eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen dort abgefragt werden.</li> <li>2. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind die Denkmale in den Plänen zu kennzeichnen und folgende Hinweise in den Textteil des Planes aufzunehmen:                      "In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets des o. g. Vorhabens sind Baudenkmale bekannt: (vgl. Liste, abzufragen bei der Stadt Neubrandenburg)."</li> <li>3. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</li> </ol> <p>Vorgang besteht aus:                      ORI191008_010028-08.xml                      ORI191008_010028-08.pdf</p> <p>Dr.-Ing. Michael Bednorz                      543D695986D1C2480CDE7686439B1286                      19.03.2020 16:04:32</p> <p>Seite 3 von 3</p>	<p>TÖB 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern                      19.03.2020</p> <p>Zu 1 - 9: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das LAKD hat mit Schreiben vom 03.02.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben. Auf Grund der letztgenannten Stellungnahme wurde ein Abstimmungstermin zwischen oberer und unterer Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung vereinbart. Im Zuge dieses Termins konnte zwischen Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung Einigkeit zur geplanten Satzung erzielt werden. Die Aktennotiz des Gespräches ist Teil des Abwägungsmaterials (siehe unten).</p>

15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

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



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 110250 18011 Schwerin

Stadt Neubrandenburg

Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Auskunft erstellt: DenkmalGIS  
Telefon: 0385 588 79 100  
e-mail: poststelle@lakd-mv.de  
Altanzahlen: 220104\_010020-19  
Schwerin, am: 03.02.2022

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 27.12.2021

Ihr Aktenzeichen kein

Gemeinde Neubrandenburg, Stadt

Grundstueck „Westliches Bahnhofsquartier“

Georeferenz 106\_5650,polygon,19236.89 m2

33384287.78,5936307.94

33384287.78,5936288.22

33384343.35,5936266.95

33384331.41,5936201.04

33384468.51,5936185.48

33384474.74,5936193.26

33384494.47,5936187.55

33384517.84,5936170.43

33384510.05,5936185.99

33384504.86,5936235.81

33384565.10,5936219.21

33384570.81,5936246.19

33384390.09,5936297.04

33384287.78,5936307.94

END

END

Vorhaben 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122

Hier eingegangen 04.01.2022 10:55:09

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG MV]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Abwägung		
Abl. Az.:	Eingangs-Nr.	L
T	04. Feb. 2022	E
R		G
WVL		V
Anhv. Eing.-Nr.:	78	F
		D

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern  
Verwaltung

Landesbibliothek

Landesdenkmalpflege

Landesarchivologie

Landesarchiv

Domhof 4/5  
18055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 111

Johannes-Stelling-Str. 29  
18053 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 210

Domhof 4/5  
18055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 101

Domhof 4/5  
18055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 101

Graf-Scheck-Allee 2  
18053 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 410

<http://www.kulturstelle-mv.de> E-Mail: [poststelle@lakd-mv.de](mailto:poststelle@lakd-mv.de) Fax: 0385 588 79 344

TÖB 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern  
03.02.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1 - 4: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Es wurde ein Abstimmungstermin zwischen oberer und unterer Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung vereinbart. Im Zuge dieses Termins konnte zwischen Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung Einigkeit zur geplanten Satzung erzielt werden. Die Aktennotiz des Gespräches ist Teil des Abwägungsmaterials (siehe unten).

15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):

Baudenkmale:

Allgemein

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Baudenkmale. Das Plangebiet wird jedoch im südlichen und westlichen Bereich von einer großen Dichte von Baudenkmalen gesäumt. Auskunft über den Denkmalbestand erteilt die zuständige untere Denkmalschutzbehörde Stadt Neubrandenburg. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen an Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG MV durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Bedenken

Erhebliche Bedenken bestehen bezüglich der Position und Größe der beiden nördlich an das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 1 angrenzenden Baufelder. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße und dem Niveau des Plangebiets sowie durch das mögliche Heranrücken der Bebauung durch die ausgewiesenen Baugrenzen an die Denkmale ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Denkmals Robert-Blum-Straße 1 auszugehen, was unbedingt vermieden werden sollte.

Es ist ferner notwendig, eine erhebliche Beeinträchtigung der straßenseitigen Denkmale entlang der Robert-Blum-Straße in ihrer Wirkung zu vermeiden. Erhebliche Bedenken bestehen daher bezüglich der Position und Größe der ausgewiesenen Baufelder, wenn diese dominant in die Blickachsen der freistehenden straßenseitigen Baudenkmale treten und die Wirkung der Denkmale erheblich beeinträchtigen.

Hinweise

Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, wird nochmals darauf hingewiesen, die Denkmale in den Plänen zu kennzeichnen und folgende Hinweise in den Textteil des Plans aufzunehmen: "In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets des o.g. Vorhabens sind Baudenkmale bekannt. Es bedarf gem. § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG MV der Genehmigung, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird."

Bodendenkmale:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ungehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

Vorgang besteht aus:

ORI220104\_010020-19.xml

ORI220104\_010020-19.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz  
10F1F28FB9775465A26DA874DC690C14  
03.02.2022 11:38:27

TÖB 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

03.02.2022

1

2

3

4

Zu 1 - 4: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Es wurde ein Abstimmungstermin zwischen oberer und unterer Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung vereinbart. Im Zuge dieses Termins konnte zwischen Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung Einigkeit zur geplanten Satzung erzielt werden. Die Aktennotiz des Gespräches ist Teil des Abwägungsmaterials (siehe unten).

15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Abstimmungsergebnis Gesprächsnotiz Seite 1 und 2

2.20.20

Neubrandenburg Webexmeeting	06.07.2022
F. Milbrandt	B-Plan Nr. 122

Aktennotiz

Gesprächsnotiz

Betreff  
Denkmalrechtliche Belange des LAKD zum 1. und 2. Entwurf des B-Planes Nr. 122

		ung
		ung)

Anlass:  
Stellungnahme des LAKD vom 03.02.2022 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ (siehe Anlage 1):

- Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum- und Morgenlandstraße sind im Plan zu kennzeichnen
- LAKD hat weiterhin erhebliche Bedenken bezüglich Position und Größe einzelner Baufelder
- Hinweis zum § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG M-V soll in Textteil des Plans aufgenommen werden

Ergebnis:

- Einzeldenkmale werden im Plan gekennzeichnet
- eine erhebliche Beeinträchtigung der Baudenkmale außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ kann ausgeschlossen werden, wenn die textlichen Festsetzungen zur Ausbildung von Staffelgeschossen für die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 3 und WA 6 wie folgt geändert werden:

Bisherige Festsetzung:  
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ist das vierte Geschoss in Richtung der östlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

Neue Festsetzung:  
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ist das vierte Geschoss in der südöstlichen Ecke des Baufensters um mindestens 3 m, gemessen vom südöstlichen Punkt des Baufensters, in nördlicher und westlicher Richtung einzurücken, sodass eine mindestens 3 m x 3 m große Terrasse auf dem dritten Geschoss entstehen kann.

Bisherige Festsetzung:  
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA6 ist das dritte Geschoss in Richtung der östlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

Neue Festsetzung:  
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA6 ist das dritte Geschoss in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. Darüber hinaus ist das dritte Geschoss in der südöstlichen Ecke des Baufensters um mindestens 3 m, gemessen vom südöstlichen Punkt des Baufensters, in nördlicher und westlicher Richtung einzurücken, sodass eine mindestens 3 m x 3 m große Terrasse auf dem zweiten Geschoss entstehen kann.

- folgender Hinweis wird nicht in die Begründung und Planzeichnung aufgenommen, da die Bauaufsicht den Vorhabenträger im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht hinweist:

*„In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets sind mehrere Baudenkmale bekannt. Bei Vorhaben in den Baufeldern WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 ist daher der Umgebungsschutz im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG M-V zu prüfen. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung der Baudenkmale kann im Extremfall zur Versagung der Baugenehmigung führen. Daher wird dem Vorhabenträger eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.“*

- Textliche Festsetzungen werden gem. Anlage 2 modifiziert

→ Durch die Modifizierung der o. a. Punkte bestehen seitens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Kopie zur Kenntnis an:

Anlagen: Stellungnahme des LAKD vom 03.02.2022 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ (Anlage 1), Formulierung zur Anpassung der textlichen Festsetzung zur Ausbildung des Staffelgeschosses in WA 3 sowie zur Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift zur Materialität und Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt (Anlage 2)

15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Abstimmungsergebnis Gesprächsnotiz Anlage 1

Anlage 1:

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



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 111250 19011 Schwerin

**Auskunft erstellt:** DenkmalGIS  
**Telefon:** 0385 588 79 100  
**e-mail:** poststelle@lakd-mv.de  
**Altanzzeichen:** 220104\_010020-19  
**Schwerin, den:** 03.02.2022

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

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Ihr Schreiben vom 27.12.2021  
Ihr Aktenzeichen kein  
Gemeinde Neubrandenburg, Stadt  
Grundstueck „Westliches Bahnhofquartier“  
Georeferenz 106\_5650,polygon,19236.89 m2

T	Abl. Az.:	Erlaubnis	L
R	04. Feb. 2022		G
WVL			V
Anhw.	Eing.-Nr.: 78		F
			D

33384287.78, 5936307.94  
33384287.78, 5936288.22  
33384343.35, 5936266.95  
33384331.41, 5936201.04  
33384468.51, 5936185.48  
33384474.74, 5936193.26  
33384494.47, 5936187.55  
33384517.84, 5936170.43  
33384510.05, 5936185.99  
33384504.86, 5936235.81  
33384565.10, 5936219.21  
33384570.81, 5936246.19  
33384390.09, 5936297.04  
33384287.78, 5936307.94

END  
END

Vorhaben 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122  
Hier eingegangen 04.01.2022 10:55:09

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG MV]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Hausanschriften:  
**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern**  
 Verwaltung Landesbibliothek Landesdenkmalpflege Landesarchivologie Landesarchiv  
 Domhof 4/5 Johannes-Stelling-Str. 29 Domhof 4/5 Domhof 4/5 Graf-Schaack-Allee 2  
 19055 Schwerin 19053 Schwerin 19055 Schwerin 19055 Schwerin 19053 Schwerin  
 Tel.: 0385 588 79 111 Tel.: 0385 588 79 210 Tel.: 0385 588 79 101 Tel.: 0385 588 79 101 Tel.: 0385 588 79 410  
<http://www.kulturbzrme.mv.de> E-Mail: [poststelle@lakd-mv.de](mailto:poststelle@lakd-mv.de) Fax: 0385 588 79 344

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):

**Baudenkmale:**

**Allgemein**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Baudenkmale. Das Plangebiet wird jedoch im südlichen und westlichen Bereich von einer großen Dichte von Baudenkmalen gesäumt. Auskunft über den Denkmalbestand erteilt die zuständige untere Denkmalschutzbehörde Stadt Neubrandenburg. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG MV durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

**Bedenken**  
Erhebliche Bedenken bestehen bezüglich der Position und Größe der beiden nördlich an das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 1 angrenzenden Baufelder. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße und dem Niveau des Plangebiets sowie durch das mögliche Heranrücken der Bebauung durch die ausgewiesenen Baugrenzen an die Denkmale ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Denkmals Robert-Blum-Straße 1 auszugehen, was unbedingt vermieden werden sollte.

Es ist ferner notwendig, eine erhebliche Beeinträchtigung der straßenseitigen Denkmale entlang der Robert-Blum-Straße in ihrer Wirkung zu vermeiden. Erhebliche Bedenken bestehen daher bezüglich der Position und Größe der ausgewiesenen Baufelder, wenn diese dominant in die Blickachsen der freistehenden straßenseitigen Baudenkmale treten und die Wirkung der Denkmale erheblich beeinträchtigen.

**Hinweise**  
Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, wird nochmals darauf hingewiesen, die Denkmale in den Plänen zu kennzeichnen und folgende Hinweise in den Textteil des Plans aufzunehmen: "In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes des o.g. Vorhabens sind Baudenkmale bekannt. Es bedarf gem. § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG MV der Genehmigung, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird."

**Bodendenkmale:**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

Vorgang besteht aus:  
ORI220104\_010020-19.xml  
ORI220104\_010020-19.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz  
10F1F2BF89775465A26DA874DC690C14  
03.02.2022 11:38:27

Seite 2 von 2

## 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Gesprächsnotiz Anlage 2

Anlage 2:

Formulierungsvorschlag zur Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 (Änderungen sind rot markiert):

2.5 *In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ist das vierte Geschoss in Richtung der östlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. Zwischen östlicher Fassade des Staffelgeschosses im WA 3 muss ein Abstand von mindestens 2 m zur östlichen Baugrenze eingehalten werden.*

*In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 ist das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.*

*In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 ist das dritte Geschoss in Richtung der östlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.*

*In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des westlichen Baufeldes in Richtung der südlichen und westlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.*

*In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des östlichen Baufeldes in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.*

*Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Gelände des Staffelgeschosses muss mindestens zu 50% aus einem transparenten Material (z. B. Glas oder Milchglas) bestehen.*

Formulierungsvorschlag zur Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift zur Fassadengestaltung der Tiefgarage:

*11.4 Außenwandflächen sowie die Fassade der Tiefgarage sind überwiegend als Putzfläche auszuführen oder mit hochwertigen Fassadenelementen zu verkleiden. Mindestens 80 % der gesamten Fassadenfläche sind weiß oder in hellen Farben auszubilden. Unzulässig sind grelle sowie stark glänzende und reflektierende Materialien und Farben...*

## Bestätigung Aktennotiz

**Von:** [REDACTED]@lakd-mv.de  
**Gesendet:** Freitag, 22. Juli 2022 15:04  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"\_Denkmalrechtliche Belange Videokonferenz

Sehr geehrter [REDACTED],

dankend habe ich Ihre e-mail erhalten.  
Ich habe keine Ergänzungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[REDACTED]  
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Landesdenkmalpflege Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Telefon: + 49 385 588 [REDACTED]  
Telefax: +49 385 588 [REDACTED]  
[REDACTED]  
www.kulturerbe-mv.de

Allgemeine Datenschutzinformation:  
Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten personenbezogenen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe c und e der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).  
Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.kulturwerte-mv.de/datenschutzerklaerung>

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Dienstag, 12. Juli 2022 09:32  
An: Schirmer, Jan Dr. <J.Schirmer@lakd-mv.de>  
[REDACTED];  
Betreff: AW: B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"\_Denkmalrechtliche Belange Videokonferenz  
Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrter [REDACTED],

bezugnehmend auf unsere Videokonferenz, bitte ich um kurzfristige Prüfung und Bestätigung der beiliegenden Gesprächsnotiz, um diese ins Abwägungsmaterial einpflegen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag  
[REDACTED]

Postanschrift:

15.3 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – untere Denkmalschutzbehörde	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p>Der Oberbürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde 2.20</p> <p style="text-align: right;">Neubrandenburg, 13.02.2019 ma, ☎ 2896 uD-19-029-ma</p> <p>2.20 Herrn Michael Dieke</p> <p><b>Neubrandenburg, Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ TÖB-Beteiligung Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Dieke,</p> <p>Bezug nehmend auf Ihre Bitte um Stellungnahme zum B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ in Neubrandenburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kann ich Ihnen aus denkmalrechtlicher Sicht Folgendes mitteilen:</p> <p>1. Bodendenkmalpflege Im gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des § 2 (5) DSchG M-V bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten jederzeit Funde und Fundstellen auftreten können (§ 11 DSchG M-V).</p> <p>Der in der Begründung auf S. 19 bereits vorhandene Text (10.1. Bodendenkmale) wird dahingehend bestätigt.</p> <p>2. Baudenkmalpflege Im Bereich des Bebauungsplanes selbst sind derzeit keine Baudenkmale im Sinne des § 2 (2) DSchG M-V bekannt. Jedoch wird das Gebiet im südlichen und westlichen Bereich von einer großen Dichte von Baudenkmalen gesäumt:</p> <p>Morgenlandstraße 29, Wohnhaus  <del>Morgenlandstraße 30, Wohnhaus</del> (gestrichen am 26.01.2015)  Morgenlandstraße 31, Wohnhaus  Morgenlandstraße 33, Wohnhaus  Morgenlandstraße 34, Wohnhaus  Morgenlandstraße 35, Wohnhaus  Robert-Blum-Straße 1, Wohnhaus  Robert-Blum-Straße 2, Wohnhaus  Robert-Blum-Straße 3, Wohnhaus  Robert-Blum-Straße 5, Wohnhaus  Robert-Blum-Straße 7, Wohnhaus  Robert-Blum-Straße 9, Wohnhaus  Robert-Blum-Straße 14, Wohnhaus  Fritz-Reuter-Straße 17/17a, Wohnhaus  Fritz-Reuter-Straße 18, Wohnhaus</p>	<p>TÖB 15.3 untere Denkmalschutzbehörde 13.02.2019</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1 - 2: Der erste Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die untere Denkmalschutzbehörde hat mit Schreiben vom 05.11.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben. Auf Grund denkmalrechtlicher Belange wurde zwischen oberer und unterer Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung ein Abstimmungstermin vereinbart. Im Zuge dieses Termins konnte zwischen Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung Einigkeit zur geplanten Satzung erzielt werden. Die Aktennotiz des Gespräches ist Teil des Abwägungsmaterials (siehe oben).</p>

1

2

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – untere Denkmalschutzbehörde

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

Das sogenannte Jahnviertel zwischen Wallanlage, Bahnhof, Nordbahn und Jahnstraße entstand ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und stellt heute, auch aufgrund der geringen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg, den größten gründerzeitlich geprägten Komplex der Stadt Neubrandenburg dar und weist einen hohen Anteil an denkmalgeschützter Bebauung auf, die das Gebiet nachhaltig prägt.

Charakteristisch ist insbesondere die straßenbegleitende Anlage der hauptsächlich 2- bis 3-geschossigen Häuser, die verhältnismäßig dichte Bebauung mit Einzelhäusern, kleine Vorgärten und die rückwärtige Verlängerung der Grundstücke, zum Teil mit Anbauten oder Nebenanlagen.

Insbesondere in dem Bereich zwischen Morgenlandstraße, Robert-Blum-Straße, Fritz-Reuter-Straße und Südbahnhof sollte sensibel auf die städtebauliche Einordnung von Neubauten und Neubaukomplexen geachtet werden, um die historisch gewachsene Struktur des nördlichen Jahnviertels nicht zu beeinträchtigen.

Dabei sollte insbesondere auf einen Abstand zwischen Bestand und Neubebauung, die Höhe der Neubauten und die Art und Weise der Anlage von Grün- und Freianlagen geachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Viola Brentführer  
ABL Stadtplanung



Marie Mamerow  
SB Baudenkmale

Anlage  
Lageplan mit Bau- und Bodendenkmalen



TÖB 15.3 untere Denkmalschutzbehörde

13.02.2019

1:1000



Die Auslegung ist nach dem Inhalt auszugsweise, ist bei einer Urveröffentlichung möglich. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 35 Satz 4 Grundgesetz (GG), Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG). Die Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Verleibungen und Urveröffentlichungen zur tatsächlichen Verwendung bei Behörden.

© Stadt Neubrandenburg

15.3 untere Denkmalschutzbehörde

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

05.11.2019

Der Oberbürgermeister  
als untere Denkmalschutzbehörde  
2.20

Neubrandenburg, 05.11.2019  
ma, ☎ 2896  
uD-19-244-ma

2.20  
Herrn Michael Dieke

**Neubrandenburg, Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“**  
**TÖB-Beteiligung**  
**Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde**

Sehr geehrter Herr Dieke,

Bezug nehmend auf Ihre Bitte um Stellungnahme vom 02.10.2019 zum B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ in Neubrandenburg im Rahmen der TÖB-Beteiligung kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Es bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen eine geplante Bebauung des Gebietes.

Die in der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 13.02.2019 benannten Anmerkungen und Hinweise wurden weitestgehend berücksichtigt und entsprechend übernommen.

Weiterhin zu präzisieren wären aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde die Ausführungen zur städtebaulichen Konzeption (siehe Punkt 6.1, S. 8 ff.).

Dabei stellt sich insbesondere die Frage, welche Vorgaben für die Errichtung von Neubauten aus den beschriebenen Charakteristika des umgebenden Jahrviertels (siehe Punkt 10.2., S. 26) abzuleiten wären. Die erwähnten „verwandten Gestaltungsmerkmale“ (siehe S. 9) bieten dabei einen ersten Ansatz, sollten aber näher ausgeführt werden.

Die Annahme einer „möglichst flexiblen Bebauung“ (siehe S. 9) sollte aus denkmalpflegerischer Sicht hingegen für WA 3 und WA 4 im Hinblick auf die bereits genannten Verwandtschaftsmerkmale eingeschränkt werden. Denkbar wäre beispielsweise die Festlegung von Maximalmaßen für die einzelnen Baukörper oder aber die orthogonale Ausrichtung der Bauten an den Planstraßen.

Unter Punkt 6.9. (S. 19) sollte bereits neben dem Hinweis auf die Erhaltungssatzung erwähnt werden, dass das Gebiet der Erhaltungssatzung von historischer und vielfach denkmalgeschützter Bausubstanz geprägt wird. Aus denkmalrechtlicher Sicht kann daher durchaus gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Begriff des Umgebungsschutzes zum Tragen kommen, wobei die Formulierung, dass die historische Bebauung am wenigsten beeinträchtigt wäre, wenn sich die neue Bebauung bewusst anders darstellen würde (S. 19), als zu pauschal bezeichnet werden muss.

Auch eine sich bewusst modern abgrenzende Bebauung kann im Einzelfall zur erheblichen Beeinträchtigung und somit Versagung der denkmalrechtlichen Genehmigung führen. Daher wird dem Vorhabenträger eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen



Kerstin Brecht  
ABL Stadtplanung



Marie Mamerow  
SB Baudenkmale

1

2

TÖB 15.3 untere Denkmalschutzbehörde

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1 - 2: Der erste Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die untere Denkmalschutzbehörde hat mit Schreiben vom 11.03.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten 2. Entwurf abgegeben. Auf Grund denkmalrechtlicher Belange wurde zwischen oberer und unterer Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung ein Abstimmungstermin vereinbart. Im Zuge dieses Termins konnte zwischen Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung Einigkeit zur geplanten Satzung erzielt werden. Die Gesprächsnotiz ist Teil des Abwägungsmaterials (siehe unten).

<p>15.3 untere Denkmalschutzbehörde</p>	<p>Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf</p>
<p><b>Von:</b> Heilmann, Karsten  <b>Gesendet:</b> Freitag, 11. März 2022 13:50  <b>An:</b> Milbrandt, Felix  <b>Cc:</b> Grömke, Marcel; Prehn, Burkhard; Strasen, Marion  <b>Betreff:</b> B-Plan 122, 2. Entwurf, Stellungnahme der uDb NB</p> <p>Sehr geehrter Herr Milbrandt,</p> <p>der 2. Entwurf des Bebauungsplans 122 birgt aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erhebliche rechtliche Risiken:</p> <p>In der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 03.02.2022 werden erhebliche Bedenken bezüglich Größe und Position der Baufelder WA 6 und WA 7 geäußert sowie bezüglich nicht näher spezifizierten Baufelder, die „dominant in die Blickachsen der freistehenden straßenseitigen Baudenkmale treten“. Daher ist zu befürchten, dass Gebäude, welche die im 2. Entwurf eingeräumten Möglichkeiten voll ausnutzen, denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig wären.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch auf die Abwehrrechte der Denkmaleigentümer gegen Art und Maß der Nachbarbebauung im Umfeld der Denkmale hinzuweisen.</p> <p>Die konkreten Anforderungen des LAKD an eine denkmalrechtlich akzeptable Nachbarbebauung sind für die uDb derzeit nicht eindeutig erkennbar. Hierzu werden wir zeitnah das Gespräch mit dem LAKD suchen und bitten Sie bis dahin um Fristverlängerung.</p> <p>Auch sollte ein Hinweis auf den denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt im Einflussbereich der Baudenkmale (Umgebungsschutz) dringend sowohl im Text des B-Planes als auch in der Begründung aufgenommen werden. Die Ergänzung der Begründung wurde bereits in der Stellungnahme der uDb vom 05.11.2019 zum 1. Entwurf dieses B-Plans angeregt; nachfolgend noch einmal der Text aus dieser Stellungnahme:  <i>„Unter Punkt 6.9. (S. 19) sollte bereits neben dem Hinweis auf die Erhaltungssatzung erwähnt werden, dass das Gebiet der Erhaltungssatzung von historischer und vielfach denkmalgeschützter Bausubstanz geprägt wird. Aus denkmalrechtlicher Sicht kann daher durchaus gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Begriff des Umgebungsschutzes zum Tragen kommen, wobei die Formulierung, dass die historische Bebauung am wenigsten beeinträchtigt wäre, wenn sich die neue Bebauung bewusst anders darstellen würde (S. 19), als zu pauschal bezeichnet werden muss. Auch eine sich bewusst modern abgrenzende Bebauung kann im Einzelfall zur erheblichen Beeinträchtigung und somit Versagung der denkmalrechtlichen Genehmigung führen. Daher wird dem Vorhabenträger eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.“</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Karsten Heilmann</p> <p>2.10 / Untere Denkmalschutzbehörde          Tel. -2896</p>	<p>TÖB 15.3 untere Denkmalschutzbehörde 11.03.2022</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Auf Grund denkmalrechtlicher Belange wurde zwischen oberer und unterer Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung ein Abstimmungstermin vereinbart. Im Zuge dieses Termins konnte zwischen Denkmalschutzbehörde und Stadtverwaltung Einigkeit zur geplanten Satzung erzielt werden.</p> <div data-bbox="1131 794 2175 1273" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Von:</b> Heilmann, Karsten  <b>Gesendet:</b> Dienstag, 23. August 2022 08:47  <b>An:</b> Milbrandt, Felix  <b>Betreff:</b> AW: B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier", Denkmalrechtliche Belange Videokonferenz</p> <p>Sehr geehrter Herr Milbrandt,</p> <p>seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen Ihre Gesprächsnotiz zur Videokonferenz vom 06.07.2022.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Karsten Heilmann</p> <p>2.10 / Untere Denkmalschutzbehörde              Tel. -2896</p> </div> <p>Die Gesprächsnotiz ist Teil des Abwägungsmaterials (siehe unten).</p>

15.3 untere Denkmalschutzbehörde

Abstimmungsergebnis Gesprächsnotiz Seite 1 und 2

2.20.20

Neubrandenburg Webexmeeting	06.07.2022
[REDACTED]	B-Plan Nr. 122

Aktennotiz

Gesprächsnotiz

Betreff  
Denkmalrechtliche Belange des LAKD zum 1. und 2. Entwurf des B-Planes Nr. 122

Teilnehmend	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

Anlass:  
Stellungnahme des LAKD vom 03.02.2022 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ (siehe Anlage 1):

- Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum- und Morgenlandstraße sind im Plan zu kennzeichnen
- LAKD hat weiterhin erhebliche Bedenken bezüglich Position und Größe einzelner Baufelder
- Hinweis zum § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG M-V soll in Textteil des Plans aufgenommen werden

Ergebnis:

- Einzeldenkmale werden im Plan gekennzeichnet
- eine erhebliche Beeinträchtigung der Baudenkmale außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ kann ausgeschlossen werden, wenn die textlichen Festsetzungen zur Ausbildung von Staffelgeschossen für die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 3 und WA 6 wie folgt geändert werden:

Bisherige Festsetzung:  
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ist das vierte Geschoss in Richtung der östlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

Neue Festsetzung:  
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ist das vierte Geschoss in der südöstlichen Ecke des Baufensters um mindestens 3 m, gemessen vom südöstlichen Punkt des Baufensters, in nördlicher und westlicher Richtung einzurücken, sodass eine mindestens 3 m x 3 m große Terrasse auf dem dritten Geschoss entstehen kann.

Bisherige Festsetzung:  
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA6 ist das dritte Geschoss in Richtung der östlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

Neue Festsetzung:  
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA6 ist das dritte Geschoss in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. Darüber hinaus ist das dritte Geschoss in der südöstlichen Ecke des Baufensters um mindestens 3 m, gemessen vom südöstlichen Punkt des Baufensters, in nördlicher und westlicher Richtung einzurücken, sodass eine mindestens 3 m x 3 m große Terrasse auf dem zweiten Geschoss entstehen kann.

- folgender Hinweis wird nicht in die Begründung und Planzeichnung aufgenommen, da die Bauaufsicht den Vorhabenträger im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht hinweist:

*„In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets sind mehrere Baudenkmale bekannt. Bei Vorhaben in den Baufeldern WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 ist daher der Umgebungsschutz im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG M-V zu prüfen. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung der Baudenkmale kann im Extremfall zur Versagung der Baugenehmigung führen. Daher wird dem Vorhabenträger eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.“*

- Textliche Festsetzungen werden gem. Anlage 2 modifiziert

→ Durch die Modifizierung der o. a. Punkte bestehen seitens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Kopie zur Kenntnis an:

Anlagen: Stellungnahme des LAKD vom 03.02.2022 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ (Anlage 1), Formulierung zur Anpassung der textlichen Festsetzung zur Ausbildung des Staffelgeschosses in WA 3 sowie zur Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift zur Materialität und Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt (Anlage 2)

15.3 untere Denkmalschutzbehörde

Abstimmungsergebnis Gesprächsnotiz Anlage 1

Anlage 1:

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



**Auskunft erstellt:** DenkmalGIS

**Telefon:** 0385 588 79 100

**e-mail:** poststelle@lakd-mv.de

**Aktenzeichen:** 220104\_010020-19

**Schwerin, den:** 03.02.2022

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 111250 19011 Schwerin

**Stadt Neubrandenburg**

**Postfach 11 02 55**

**17042 Neubrandenburg**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Ihr Schreiben vom 27.12.2021  
Ihr Aktenzeichen kein  
Gemeinde Neubrandenburg, Stadt  
Grundstueck „Westliches Bahnhofquartier“  
Georeferenz 106\_5650,polygon,19236.89 m2

T	R	WVL	Anhw.	Eing.-Nr.: 78	L	S	G	V	F	D
---	---	-----	-------	---------------	---	---	---	---	---	---

33384287.78,5936307.94  
33384287.78,5936288.22  
33384343.35,5936266.95  
33384331.41,5936201.04  
33384468.51,5936185.48  
33384474.74,5936193.26  
33384494.47,5936187.55  
33384517.84,5936170.43  
33384510.05,5936185.99  
33384504.86,5936235.81  
33384565.10,5936219.21  
33384570.81,5936246.19  
33384390.09,5936297.04  
33384287.78,5936307.94

END  
END

**Vorhaben 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122**  
Hier eingegangen 04.01.2022 10:55:09

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG MV]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

**Hausanschriften:**  
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern  
Verwaltung Landesbibliothek Landesdenkmalpflege Landesarchivologie Landesarchiv

Domhof 4/5 Johannes-Stelling-Str. 29 Domhof 4/5 Domhof 4/5 Graf-Schaack-Allee 2  
19055 Schwerin 19053 Schwerin 19055 Schwerin 19055 Schwerin 19053 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 111 Tel.: 0385 588 79 210 Tel.: 0385 588 79 101 Tel.: 0385 588 79 101 Tel.: 0385 588 79 410  
<http://www.kulturbzrme.mv.de> E-Mail: [poststelle@lakd-mv.de](mailto:poststelle@lakd-mv.de) Fax: 0385 588 79 344

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):

**Baudenkmale:**

**Allgemein**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Baudenkmale. Das Plangebiet wird jedoch im südlichen und westlichen Bereich von einer großen Dichte von Baudenkmalen gesäumt. Auskunft über den Denkmalbestand erteilt die zuständige untere Denkmalschutzbehörde Stadt Neubrandenburg. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG MV durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

**Bedenken**

Erhebliche Bedenken bestehen bezüglich der Position und Größe der beiden nördlich an das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 1 angrenzenden Baufelder. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße und dem Niveau des Plangebiets sowie durch das mögliche Heranrücken der Bebauung durch die ausgewiesenen Baugrenzen an die Denkmale ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Denkmals Robert-Blum-Straße 1 auszugehen, was unbedingt vermieden werden sollte.

Es ist ferner notwendig, eine erhebliche Beeinträchtigung der straßenseitigen Denkmale entlang der Robert-Blum-Straße in ihrer Wirkung zu vermeiden. Erhebliche Bedenken bestehen daher bezüglich der Position und Größe der ausgewiesenen Baufelder, wenn diese dominant in die Blickachsen der freistehenden straßenseitigen Baudenkmale treten und die Wirkung der Denkmale erheblich beeinträchtigen.

**Hinweise**

Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, wird nochmals darauf hingewiesen, die Denkmale in den Plänen zu kennzeichnen und folgende Hinweise in den Textteil des Plans aufzunehmen: "In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes des o.g. Vorhabens sind Baudenkmale bekannt. Es bedarf gem. § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG MV der Genehmigung, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird."

**Bodendenkmale:**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

Vorgang besteht aus:  
ORI220104\_010020-19.xml  
ORI220104\_010020-19.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz  
10F1F2BF89775465A26DA874DC690C14  
03.02.2022 11:38:27

15.3 untere Denkmalschutzbehörde

Anlage 2:

Formulierungsvorschlag zur Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 (Änderungen sind rot markiert):

2.5 *In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ist das vierte Geschoss in Richtung der östlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. Zwischen östlicher Fassade des Staffelgeschosses im WA 3 muss ein Abstand von mindestens 2 m zur östlichen Baugrenze eingehalten werden.*

*In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 ist das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.*

*In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 ist das dritte Geschoss in Richtung der östlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.*

*In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des westlichen Baufeldes in Richtung der südlichen und westlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.*

*In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des östlichen Baufeldes in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.*

*Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Geländer des Staffelgeschosses muss mindestens zu 50% aus einem transparenten Material (z. B. Glas oder Milchglas) bestehen.*

Formulierungsvorschlag zur Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift zur Fassadengestaltung der Tiefgarage:

*11.4 Außenwandflächen sowie die Fassade der Tiefgarage sind überwiegend als Putzfläche auszuführen oder mit hochwertigen Fassadenelementen zu verkleiden. Mindestens 80 % der gesamten Fassadenfläche sind weiß oder in hellen Farben auszubilden. Unzulässig sind grelle sowie stark glänzende und reflektierende Materialien und Farben...*

Bestätigung Aktennotiz

Von: [redacted]@lakd-mv.de  
 Gesendet: Freitag, 22. Juli 2022 15:04  
 An: [redacted]  
 Cc: [redacted]  
 Betreff: AW: B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"\_Denkmalrechtliche Belange Videokonferenz

Sehr geehrter [redacted],

dankend habe ich Ihre e-mail erhalten.  
 Ich habe keine Ergänzungen.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

[redacted]  
 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Landesdenkmalpflege Domhof 4/5  
 19055 Schwerin  
 Telefon: + 49 385 588 [redacted]  
 Telefax: +49 385 588 [redacted]  
 [redacted]  
 www.kulturerbe-mv.de

Allgemeine Datenschutzinformation:  
 Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten personenbezogenen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe c und e der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).  
 Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.kulturwerte-mv.de/datenschutzerklaerung>

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [redacted]  
 Gesendet: Dienstag, 12. Juli 2022 09:32  
 Betreff: AW: B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"\_Denkmalrechtliche Belange Videokonferenz  
 Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrter [redacted],

bezugnehmend auf unsere Videokonferenz, bitte ich um kurzfristige Prüfung und Bestätigung der beiliegenden Gesprächsnotiz, um diese ins Abwägungsmaterial einpflegen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag  
 [redacted]

Postanschrift:

5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

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



StALU Mecklenburgische Seenplatte  
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg Der Oberbürgermeister Abteilung: Stadtplanung Rathaus Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg	Abt. Stadtplanung Abt. Az.: Eingang am: - 7. März 2019 WVL Anhw. Eing.-Nr.: 248	Telefon: 0395 380 69154 Telefax: 0395 380 69160 E-Mail: Rene.Eggert@stalums.mv-regierung.de Bearbeitet von: Herr Eggert Geschäftszeichen: StALU MS 12 c - 0201/ 5122 Reg.-Nr.: 21 - 19 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Neubrandenburg, 05.03.2019
---	--	--

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ in Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung**

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilungen Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

**2. Naturschutz, Wasser und Boden**

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

Es berührt weder ein meiner Zuständigkeit unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Auch erfolgt gegenwärtig keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS im Bereich des geplanten Vorhabens. Durch mich wahrzunehmende Belange sind deshalb nicht betroffen.

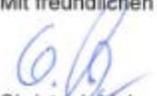
**3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

TÖB 5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE

05.03.2019

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p>des StALU MS gibt es zum o. g. Bebauungsplanentwurf keine Einwände jedoch folgende Hinweise:</p> <p>Unter Nr. 5.1. der Begründung zum o. g. Planentwurf wird u. a. auf mehrere noch vorhandene alte Gleisanlagen und die bereits abgebrochenen Lagergebäude im Plangebiet hingewiesen. Die bei dem geplanten Vorhaben anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Christoph Linke Amtsleiter</p>	<p>TÖB 5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE 05.03.2019</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde zudem grundlegend überarbeitet. Das LAGUS hat mit Schreiben vom 06.11.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

TÖB 5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE

06.11.2019

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



StALU Mecklenburgische Seenplatte  
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

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

11. Nov. 2019

Antw. Eing.-Nr.: 1157/19

Telefon: 0395 380 69106  
Telefax: 0395 380 69160  
E-Mail: [poststelle@stalums.mv-regierung.de](mailto:poststelle@stalums.mv-regierung.de)

Verarbeitet von: Frau Aims  
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c - 0201/  
5122  
Reg.-Nr.: 103 - 19  
Neubrandenburg, 06.11.2019

V(Diese bei Schriftverkehr angeben)

D h.

**Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“  
Stadt Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten**

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

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

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

**3. Naturschutz, Wasser und Boden**

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das LAGUS hat mit Schreiben vom 11.03.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p style="text-align: center;">2</p> <p><b>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</b></p> <p>Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Christoph Linke Amtsleiter</p>	<p>TÖB 5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE      06.11.2019</p>

5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB 5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE

11.03.2022

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mecklenburgische Seenplatte

Posteingang am: 17. März 2022  
Tagebuch-Nr.: 4322  
Weiterleitung an:

EINGEGANGEN  
18. MRZ. 2022  
164-2.00 45

StALU Mecklenburgische Seenplatte  
Neustelzter Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister  
Rathaus  
Friedrich-Engels-Ring 33  
17033 Neubrandenburg

Abf. Az.:  
Eingang am: 21. März 2022  
Anw. Eing.-Nr.: 152

Telefon: 0395 380 69-153  
Telefax: 0395 380 69-160  
E-Mail: poststelle@stalu.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Frau Stahl  
Geschäftszeichen: StALU MS 12 e  
0201/5129  
Reg.-Nr.: 52 - 22  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 11.03.2022

**Planverfahren – hier: 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ in Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten**

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

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

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

**3. Naturschutz, Wasser und Boden**

Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes.

Es sind keinerlei Altlasten im Gebiet des Vorhabens registriert.

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

Hinweis:

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte muss sofort informiert werden falls Kontaminationen durch Altablagerungen bei den Bautätigkeiten vorgefunden werden.

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



Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

2

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei Sanierungsvorhaben jeglicher Art im Bereich Bodenschutz und/ oder Altlasten das StALU MS mit eingebunden werden muss.



**4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

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

Mit freundlichen Grüßen

*C. Linke*  
Christoph Linke  
Amtsleiter

TÖB 5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE

11.03.2022

11.2 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesens

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern



Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesens

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) 588-66268  
Fax: (0385) 588-48256255  
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.lverma-mv.de>  
Az: 341 - TOEB201900144

Schwerin, den 11.02.2019

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

hier: B-Plan Nr.122 Westliches Bahnhofsquartier ; Stadt Neubrandenburg

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

11.2 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesens

11.02.2019

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das LaiV M-V hat mit Schreiben vom 10.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

11.2 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesens

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Landesamt für innere Verwaltung  
 Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
 Vermessungs- und Katasterwesens



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) 589-56258  
 Fax: (0385) 589-48256255  
 E-Mail: raumbezug@lai-v-mv.de  
 Internet: http://www.lai-v-mv.de  
 Az: 341 - TC/EB201900931

Schwerin, den 10.10.2019

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

hier: B-Plan Nr.122 Westliches Bahnhofsquartier Neubrandenburg

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Frank Tonagel

TÖB 11.2 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesens 10.10.2019

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das LaiV M-V hat mit Schreiben vom 05.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

11.2 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesens

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

Landesamt für innere Verwaltung  
 Mecklenburg-Vorpommern



Amt für Geoinformation,  
 Vermessungs- und Katasterwesens

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
 Postfach 12 01 35, 19016 Schwane

Stadt Neubrandenburg Az.:  
 Stadtplanung, Umwelt,  
 Postfach 11 02 55  
 DE-17033 Neubrandenburg

- 6. Jan. 2022

bearbeitet von: Frank Tonagel  
 Telefon: (0385) 588-56268  
 Fax: (0385) 509-59030  
 E-Mail: geodatenservice@lavl-mv.de  
 Internet: http://www.lavl-mv.de  
 Az: F  
 341 - TOEB202200005

Schwane, den 05.01.2022

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
 Mecklenburg-Vorpommern**  
 hier: B-Plan Nr.122 Westl. Bahnhofquartier \_2. Entwurf

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.

1

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Frank Tonagel

TÖB 11.2 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesens 05.01.2022

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.  
 Die zuständigen Behörden wurden beteiligt.

2.4 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern – Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB 2.4 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV  
Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht  
13.02.2019

**Ministerium für Energie,  
Infrastruktur und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern**

**Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht**

Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Postfach 110  
19053 Schwerin

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

Abt. Stadtplanung  
Abl. Az.:  
Eingang am:  
14. Feb. 2019

Antw. Eing.-Nr.: 135 603

Bearbeiter: Herr Wischnat  
Telefon: 0385 7452-283  
Telefax: 0385 7452-5283  
E-Mail: WischnatO@eba.bund.de  
Az: LIB 57282/011/19  
Datum: 13. Februar 2019

**Stadt Neubrandenburg  
B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“**

**Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange  
in das Planverfahren gemäß § 4 Absatz 1 BauG, Unterrichtung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB**

**Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht für die Nichtbundeseigenen  
Eisenbahnen**

Sehr geehrte Frau Strasen,

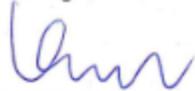
nach Einsichtnahme der von ihnen zum o.g. Bebauungsplan veröffentlichten Unterlagen gebe ich  
für die Nichtbundeseigenen Eisenbahnen folgende Stellungnahme ab:

Zum vorgelegten Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Landesbeauftragten für  
Eisenbahnaufsicht (LfB) keine Einwände.

Innerhalb oder angrenzend zum Geltungsbereich der vorgelegten Pläne gibt es keine  
Eisenbahnbetriebsanlagen nichtbundeseigener Eisenbahnen. Mir sind auch keine Planungen  
bekannt, hier Eisenbahnbetriebsanlagen einer nichtbundeseigenen Eisenbahn zu errichten.

Hinsichtlich der hier betroffenen Eisenbahnbetriebsanlagen der DB AG als Eisenbahn des Bundes  
gehe ich davon aus, dass Sie sich gleichlautend an das Eisenbahn-Bundesamt gewandt haben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Oliver Wischnat

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet.  
Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V hat mit  
Schreiben vom 21.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf  
abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

2.4 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern – Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

**Ministerium für Energie,  
Infrastruktur und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern**



**Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht**

Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Pestalozzistraße 1  
19053 Schwerin

Bearbeiter: Frau Lau

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

17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

Wirtschafts-Abt. Stadtplanung		Telefon	0385 7452-224
Abt. Az.:		Telefax	0385 7452-52224
T	Eingang am:	E-Mail:	LauU@eba.bund.de
R	25. Okt. 2019	AC: G	LB 57224/100/19
WVL		Datum:	21.10.2019
Antw.	Eing.-Nr.: 1677 84	F	
		D	

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren gemäß § 4 Absatz 1 BauG, Unterrichtung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht für die Nichtbundeseigenen Eisenbahnen

Sehr geehrte Frau Strasen,

zu o.g. Bauvorhaben habe ich bereits meine Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht für die Nichtbundeseigenen Eisenbahnen mit Schreiben vom 13.02.2019 abgegeben. Diese Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

Somit bestehen zum vorgelegten Bebauungsplan aus Sicht des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht (LfB) keine Einwände.

Innerhalb oder angrenzend zum Geltungsbereich der vorgelegten Pläne gibt es keine Eisenbahnbetriebsanlagen nichtbundeseigener Eisenbahnen.

Hinsichtlich der hier betroffenen Eisenbahnbetriebsanlagen der DB AG als Eisenbahn des Bundes gehe ich davon aus, dass Sie sich gleichlautend an das Eisenbahn-Bundesamt gewandt haben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Lau*

Uta Lau

Hauserschiff:  
Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern  
Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht  
Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin

Telefon: 0385 7452-283  
Telefax: 0385 7452-5-283  
Organisationspostfach:  
Landeseisenbahnaufsicht-mv@eba.bund.de

TÖB 2.4 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV  
Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

21.10.2019

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V hat mit Schreiben vom 04.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

2.4 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern – Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

**Ministerium für Wirtschaft,  
Infrastruktur, Tourismus und Arbeit  
Mecklenburg-Vorpommern**



**Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht**

Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht, Pestalozzistraße 1  
19053 Schwerin

Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,  
Bauaufsicht und Kultur  
Abteilung Stadtplanung  
Herr Milbrandt  
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abt. Az.	
T	18. Jan. 2022
R	
WVL	24
Anw. Eing.-Nr.	

Bearbeiter: Herr Wischnat

Telefon: 0385 7452-283

Telefax: 0385 7452-5283

E-Mail: wischnat@eba.bund.de

Az: LfB 57282/001/22

Datum: 04.01.2022

Stadt Neubrandenburg

**B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“**

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange  
in das Planverfahren gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, Unterrichtung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

**Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht für die Nichtbundeseigenen  
Eisenbahnen**

Sehr geehrter Herr Milbrandt,

zu o.g. Bauvorhaben wurde bereits Stellungnahmen des Landesbeauftragten für  
Eisenbahnaufsicht für die Nichtbundeseigenen Eisenbahnen mit Schreiben vom 13.02.2019 und  
21.10.2019 abgegeben. Diese Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

Somit bestehen zum vorgelegten Bebauungsplan aus Sicht des Landesbeauftragten für  
Eisenbahnaufsicht (LfB) keine Einwände.

Innerhalb oder angrenzend zum Geltungsbereich der vorgelegten Pläne gibt es keine  
Eisenbahnbetriebsanlagen nichtbundeseigener Eisenbahnen.

Hinsichtlich der hier betroffenen Eisenbahnbetriebsanlagen der DB AG als Eisenbahn des Bundes  
gehe ich davon aus, dass Sie sich gleichlautend an das Eisenbahn-Bundesamt gewandt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Oliver Wischnat

Hausanschrift:  
Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit  
Mecklenburg-Vorpommern  
Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht  
Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin

Telefon: 0385 7452-283  
Telefax: 0385 7452-5283  
Organisationspostfach:  
Landeseisenbahnaufsicht-mv@eba.bund.de

TÖB 2.4 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV  
Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

04.01.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Das Eisenbahn-Bundesamt wurde beteiligt.

2.3 Straßenbaumt Neustrelitz

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB 2.3 Straßenbaumt Neustrelitz

15.02.2019

**Straßenbaumt Neustrelitz**

Straßenbaumt Neustrelitz - PF 1246 - 17222 Neubrandenburg  
 Stadt Neubrandenburg  
 - Stadtplanung  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		
T	Eingang am:	
R	18. Feb. 2019	
WVL	Bearbeiter:	G
	Ubr	V
Antw.	Eing.-Nr.: 154 Ein	F
	Telefon: (03981) 460 - 311	D
	Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de	
	Az: 1331-555-23	

Neustrelitz, den 15. Februar 2019  
 Tgb.-Nr. 405 / 19

**Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ der Stadt Neubrandenburg  
 Ihr Schreiben vom 04.02.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum o.a. Bebauungsplan habe ich bezüglich der vom Straßenbaumt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich liegt nicht direkt an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.  
 Die verkehrliche Erschließung ist über städtische Straßen vorgesehen.

Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Neubrandenburg mit dem Stand Januar 2019.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

  
 Hans-Joachim Conrad

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das Straßenbaumt Neustrelitz hat mit Schreiben vom 23.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

2.3 Straßenbauamt Neustrelitz

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

23.10.2019

**Straßenbauamt Neustrelitz**



Straßenbauamt Neustrelitz - PF 1240 - 17222 Neustrelitz

Stadt Neubrandenburg  
- Stadtplanung  
Postfach 11 02 55

Bearbeiter: Frau Teichert

17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Telefon: (03981) 460 - 311
Abl. Az.:		E-Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de
T	Eingang am:	331-555-23
R	25. Okt. 2019	Neustrelitz, den 23. Oktober 2019
WVL	1001	Y-Nr. 1526 / 19
Antw.	Eing.-Nr.: RVC	F
		D

**Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg  
Ihr Schreiben vom 02.10.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum o.a. Bebauungsplan habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich liegt nicht direkt an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.  
Die verkehrliche Erschließung ist über städtische Straßen vorgesehen.

Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Neubrandenburg mit dem Stand Juli 2019.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hans-Joachim Conrad

Hausanschrift: Hantelstraße 8, 17235 Neustrelitz  
Telefon: (03981) 460-0, Telefax: (03981) 460 190  
E-Mail: sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

TÖB 2.3 Straßenbauamt Neustrelitz

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das Straßenbauamt Neustrelitz hat mit Schreiben vom 18.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde

2.3 Straßenbaumt Neustrelitz

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

18.01.2022

**Straßenbauamt Neustrelitz**



Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17222 Neustrelitz

Stadt Neubrandenburg  
- Stadtplanung  
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abt. St.		Bearbeiter: Frau Teichert
Abt. Az:	Langguth	Telefon: (03981) 460 - 311
T	21. Jan. 2022	Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de
R		Azi: 1114-555-23
WV		Neustrelitz, den 18. Januar 2022
Anhr. Eing.-Nr.:	44	Tgb.-Nr. 446 / 2022

**2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ der Stadt Neubrandenburg  
Ihr Schreiben vom 27. Dezember 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum o.a. Bebauungsplan habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich liegt nicht direkt an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.

Die verkehrliche Erschließung ist über städtische Straßen vorgesehen.

Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Neubrandenburg mit dem Stand Oktober 2021.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Karsten Sohrweide

Hausanschrift: Hertzestraße 8, 17226 Neustrelitz  
Telefon: (03981) 460-0, Telefax: (03981) 460-190, E-Mail: sbv-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.09.2018 handelt.

TÖB 2.3 Straßenbauamt Neustrelitz

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

8.4 untere Immissionsschutzbehörde

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

2.10 - *untere Immissionsschutzbehörde*

11.11.2019

2.20.20  
Herr Dieke

Abt. ...		L
Abl. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> MD
T	11. Nov. 2019	G
R		V
WVL		F
Antw. Eing.-Nr. <i>M38vc</i>		D <i>A.</i>

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“

Sehr geehrter Herr Dieke,

zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ nehme ich wie folgt Stellung:

- Die Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 122 (fälschlich bezeichnet als Nr. 112) vom 25.07.2019 ist fachlich nicht zu beanstanden und wurde im Gespräch am 16.07.2019 zwischen 2.20.20 (Hr. Dieke), 3.10 (Hr. Pomowski), 2.10 (Hr. Brüser) und Herrn Dr. Lober ausführlich dargelegt und diskutiert. Hierbei bestand die einhellige Auffassung, dass die geplante Bebauung mit der nördlichen Riegelbebauung einen sehr guten Schutz vor dem Verkehrslärm der Bahnanlagen bietet. Eine Schallimmissionsprognose zur Tiefgaragenzufahrt lag derzeit noch nicht vor.

Hinweise zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 122 - Entwurf - und zu den textlichen Festsetzungen

- Unter 8. Immissionsschutz, Seite 22 wird im 5. Absatz auf die textlichen Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2 Bezug genommen. Korrekt müsste es heißen: „... Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2 ...“.
- Im drittem Absatz der Seite 22 steht: „... Bebauungsplan Nr. 112 ...“. Da der Gutachter mehrfach tatsächlich „112“ - jedoch auch einige Male „122“ - geschrieben hat, handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler. In seiner Intention bezieht sich der Gutachter jedoch unstrittig auf den vorliegenden B-Plan 122. Daher rege ich an, dies dann auch so in der Begründung zu „zitieren“.
- Eine wesentliche Diskrepanz sehe ich zwischen den Festsetzungen des B-Planes einschließlich der Begründung und der Schallimmissionsuntersuchung. In der Schallimmissionsuntersuchung ist mehrfach die Rede von: „... Ausschluss von Fenstern an bestimmten Fassaden...“. So unter 5. Berechnung der Schallimmission, Seite 5, 2. Absatz und 6. Ergebnis, Seite 7, 1. & 2. Absatz und 7. Zusammenfassung, Seite 8, einziger Absatz. Dahingegen ist in der Festsetzung unter 7.1 und der darauf bezogenen Begründung lediglich von öffnenbaren Fenstern schutzwürdiger Räume die Rede. Dies stellt eine gravierende Abweichung vom Ergebnis der Schallimmissionsuntersuchung dar. Ich schlage vor, hier die Formulierung der Schallimmissionsuntersuchung im B-Plan zu übernehmen und auch den Bezug zur DIN 4109 bezüglich der schutzwürdigen Aufenthaltsräume anzuführen. Das Gutachten geht deutlich von der Unzulässigkeit entsprechender Fenster aus.

1

2

3

TÖB 8.4 untere Immissionsschutzbehörde

11.11.2019

Zu 1 - 5: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die untere Immissionsschutzbehörde hat mit Schreiben vom 21.03.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

8.4 untere Immissionsschutzbehörde	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>5. Ferner besteht eine mehrdeutige Formulierung in der Begründung – Entwurf – in Hinsicht auf die Bebaubarkeit bzw. Nutzungsaufnahme der Baufelder WA 3 und WA 4. In der Schallimmissionsuntersuchung wird unzweideutig die Bebauung der Baufelder WA 3 und WA 4 an die Errichtung des Riegels WA 1 bzw. WA 1 und WA 2 geknüpft.</p> <p>Im Gegensatz dazu steht einerseits in der Begründung, dass: „... die Baukörper/Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecke (...) mit der festgesetzten Mindesthöhe zu errichten sind, bevor die <u>Nutzungsaufnahme</u> in der Bebauung im rückwärtigen Bereich (...) erfolgt (...)“ (siehe Seite 22, 5. Absatz). Andererseits steht in den Ausführungen zu 8.2 <u>Bedingte Festsetzungen</u> „... sind Gebäude in WA 3 mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe unzulässig, bis das Baufeld mit der Bezeichnung WA 1 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut ist.“ (so in textliche Festsetzung Nr. 10.1).</p> <p>Ich schlage dazu vor, hier erst die Bebauung auf den Baufeldern WA 3 und WA 4 zuzulassen, nachdem Riegelbebauung in den Baufeldern WA 1 bzw. WA 1 und WA2 <u>vollständig</u> errichtet wurde. Dies ist auch so in der Schallimmissionsuntersuchung so formuliert. Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen sind dementsprechend anzupassen. Damit wäre die Festlegung in 10.3 zu streichen.</p> <p><i>Hinweise zur Stellungnahme zum Verkehrslärm durch die Tiefgarage vom 29.07.2019</i></p> <p>6. Die Berechnung und rechtliche Würdigung der zur Ergänzung der Schallimmissionsuntersuchung vom 25.07.2019 erstellte Stellungnahme zum Verkehrslärm durch die Tiefgarage kann ich mittragen.</p> <p>7. Die Stellungnahme kommt im Ergebnis auf minimalste, für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbare um maximal 0,1 dB(A) erhöhte Prognosewerte gegenüber des bisherigen Beurteilungspegels L<sub>90</sub>. Daher erübrigen sich vorliegend besondere Schallschutzmaßnahmen aufgrund der neu zu schaffenden Tiefgaragenzufahrt, da bereits die erste der drei notwendigen Tatbestandsvoraussetzungen des Punktes 7.4 Satz 4 der TA Lärm nicht vorliegt.</p> <p>Weitere Hinweise, Bedenken oder Forderungen immissionsschutzrechtlicher Natur in Bezug auf den Bebauungsplanes Nr. 122 bestehen nicht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Steffen Brüser</p>	<p style="text-align: right;">TÖB 8.4 untere Immissionsschutzbehörde <span style="float: right;">11.11.2019</span></p> <p>Zu 1 - 5: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die untere Immissionsschutzbehörde hat mit Schreiben vom 21.03.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

8.4 untere Immissionsschutzbehörde

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

2.10

21.03.2022

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.		L
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> F. Milbrandt
R	22. März 2022	<input type="checkbox"/> G
WVL		<input type="checkbox"/> V
		<input type="checkbox"/> F
Antw. Eing.-Nr.: 154		<input type="checkbox"/> D

i. V. G.

2.20.20  
Herr Milbrandt

**Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“**

Sehr geehrter Herr Milbrandt,

die vorliegende Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 112 „Westliches Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg vom 25.07.2019 – erarbeitet durch den Umweltsachverständigen Herrn Dr. Torsten Lober – ist bereits bekannt und war auch schon Grundlage der vorhergehenden Stellungnahme vom 11.11.2019. Ergänzt wurde diese Untersuchung durch die Stellungnahme zum Verkehrslärm durch die Tiefgaragenzufahrt vom 29.07.2019. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass „... der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. ... Auf Grund der festgestellten geringen Anstiege der Beurteilungspegel wird auch bei ggf. vorhandener Überschreitung der Immissionsgrenzwerte davon auszugehen sein, dass der Einfluss der Tiefgaragenzufahrt auf den Straßenverkehrslärm äußerst gering bleiben wird. ...“.

Die Darlegungen, Berechnungen und Ergebnisse/Schlüsse der Schallimmissionsuntersuchung und der Ergänzung bezüglich der Tiefgaragenzufahrt sind schlüssig und nachvollziehbar.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten habe ich als Träger öffentlicher Belange lediglich kleine Hinweise bzw. Änderungsvorschläge in Bezug auf den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“.

In der Planzeichenlegende des Satzungsentwurfes unter 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche steht:

o offene Bauweise § 22 Abs. 1, 2 BauNVO

Ergänzend müsste hier ferner die geschlossene [g] und abweichende [a] Bauweise (trifft für WA 1, WA 2, WA 5 und WA 8 zu) erläutert werden.

In der Begründung unter 1.3. Planverfahren (Immissionsschutz, Seite 5) steht in der Tabelle:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	03.01. – 03.02.22
---	-------------------

1

2

TÖB 8.4 untere Immissionsschutzbehörde

21.03.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Erläuterungen werden in der Planzeichenerklärung ergänzt.

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Tabelle wurde entsprechend ergänzt.

8.4 untere Immissionsschutzbehörde	Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf	
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Das mir vorliegende Beteiligungsschreiben – datiert vom 14.02.2022 – räumt mir eine Frist zur Stellungnahme bis zum 17.03.2022 ein. Insoweit sind die Angaben in der Tabelle entsprechend anzupassen.</p> <p>In der Begründung unter 8.1. <i>Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren</i> (Seite 27) steht:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>textliche Festsetzung Nr. 7.4</i> <i>In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) an den nördlichen Fassaden und nördlich der Baufinie nicht zulässig.</i></p> <p>Hier müsste es heißen: „textliche Festsetzung Nr. 7.5“.</p> <p>Die im letzten Absatz unter 8.1. <i>Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren</i> (Seite 27) angeführte Begründung deckt sich nicht mit der textlichen Festsetzung unter Nr. 7.4. In der textlichen Festsetzung unter Nr. 7.4 sind lediglich die Teilflächen WA 3, WA 4 und WA 8 benannt. In der Begründung werden darüber hinaus auch die Teilflächen WA 6 und WA 7 angeführt. Hier ist die Begründung anzupassen. Dies ergibt sich aus der Schallimmissionsprognose. Dort sind die Lärmrasterkarten für eine Berechnungshöhe von 10 &amp; 13 Meter (= 2. &amp; 3. Obergeschoss – Anlagen 4 bis 9) graphisch dargestellt.</p> <p>Begründungen für die textlichen Festsetzungen Nr. 7.2, Nr. 7.3 und Nr. 7.5 fehlen völlig und sind entsprechend zu ergänzen. Hier empfiehlt sich eine enge Argumentation laut Schallimmissionsprognose.</p> <p>Weitere Hinweise, Bedenken oder Forderungen immissionschutzrechtlicher Natur in Bezug auf den vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ bestehen nicht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Steffen Brüser</p>	<p>TÖB 8.4 untere Immissionsschutzbehörde</p> <p style="text-align: right;">21.03.2022</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Die Nummerierung wurde angepasst.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wurde unter Punkt 8.1 angepasst.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Die Argumentation aus der Schallimmissionsprognose wurde in die Begründung unter Punkt 8.1 übernommen.</p>	

1.6 Brandschutz und Rettungsdienst	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p data-bbox="190 306 405 375">3.30.40 Vorbeugender Brandschutz Roland Flassig</p> <p data-bbox="831 306 965 352">04.02.2019 3.30.40 fla, 1527</p> <p data-bbox="190 537 315 584">2.20.20 Bauleitplanung</p> <p data-bbox="190 754 985 809"><b>Stellungnahme Einbeziehung Planverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“</b></p> <p data-bbox="190 884 392 906">Sehr geehrter Herr Dicke,</p> <p data-bbox="190 928 797 954">zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ol data-bbox="224 975 992 1090" style="list-style-type: none"> <li>1. Nach Brandschutzgesetz hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Für das Baugebiet ist als Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist entsprechend zu dimensionieren.</li> <li>2. Die Hydranten in diesem Bereich sind so anzulegen, dass ein Zustellen bzw. Zuparken vermieden wird.</li> </ol> <p data-bbox="190 1182 389 1204">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="190 1214 405 1321">               Roland Flassig              Vorbeugender Brandschutz         </p>	<p data-bbox="1120 180 2188 215">TÖB 1.6 Brandschutz und Rettungsdienst <span style="float: right;">04.02.2019</span></p> <p data-bbox="1120 248 1635 284">Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1120 928 2105 1230"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 6px; display: inline-block; margin-right: 5px;">1</span>                 Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.                  Der Punkt 9.2 der Begründung wird wie folgt ergänzt:                  Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Einrichtungen der Löschwasserversorgung.                  Nach Brandschutzgesetz hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für das Baugebiet ist als Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist entsprechend zu dimensionieren. Die Löschwasserversorgung wird durch den Versorger vertragsgerecht abgesichert.             </p>

1.6 Brandschutz und Rettungsdienst

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

**Dieke, Michael**

**Von:** Flassig, Roland  
**Gesendet:** Donnerstag, 10. Oktober 2019 10:15  
**An:** Dieke, Michael  
**Betreff:** B-Plan 122 Westliches Bahnhofquartier

Guten Tag Herr Dieke,

zum B-Plan 122 „Westliches Bahnhofquartier“ ist meine Stellungnahme vom 13. Februar 2019 auf dem aktuellen Stand. Weitere Hinweise aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es nicht.

1

Mit freundlichen Grüßen

Roland Flassig  
 Feuerwehr Neubrandenburg  
 -Vorbeugender Brandschutz-

Hausanschrift:  
 Stadt Neubrandenburg  
 Abteilung Brandschutz und Rettungsdienst  
 Ziegelbergstraße 50  
 17033 Neubrandenburg

Postanschrift:  
 Stadt Neubrandenburg  
 Abteilung Brandschutz und Rettungsdienst  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Telefon: +49 (395) 555-1527  
 E-Mail: [roland.flassig@neubrandenburg.de](mailto:roland.flassig@neubrandenburg.de)  
 Internet: [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de)



Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Datenschutzinformation

Sie wenden sich mit einem Anliegen an uns. Soweit es für die Bearbeitung Ihres Anliegens erforderlich ist, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Dazu sind wir nach den §§ 4 Abs. 1, 19 DSGVO i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. b, c, e und 57 DSGVO befugt. Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns zur Bearbeitung Ihres Anliegens zur Verfügung stellen oder von denen wir bei der Bearbeitung Kenntnis erlangen, werden zu keinem anderen Zweck als der Bearbeitung Ihres Anliegens verwendet, Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald das Bearbeitungsverfahren abgeschlossen ist und gesetzliche Fristen, soweit vorhanden, abgelaufen sind. Wenn Sie Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten haben oder eines Ihrer nachfolgenden Rechte geltend machen wollen, können Sie sich jederzeit unter [datschutzbeauftragter@neubrandenburg.de](mailto:datschutzbeauftragter@neubrandenburg.de) an unseren behördlichen Datenschutzbeauftragten wenden.

Sie haben folgende Rechte, um die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu kontrollieren und ggf. dagegen vorzugehen:

TÖB 1.6 Brandschutz und Rettungsdienst

10.10.2019

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Die Stellungnahme wurde mit E-Mail vom 13.02.2019 übergeben und ist auf den 04.02.2019 datiert.

1.6 Brandschutz und Rettungsdienst

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

03.01.2022

**Milbrandt, Felix**

Von: Behm, Danielo  
 Gesendet: Montag, 3. Januar 2022 14:37  
 An: Milbrandt, Felix  
 Betreff: Bebauungsplan Nr. 122 Westliches Bahnhofsquartier

Guten Tag Herr Milbrandt,

aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes hat die Stellungnahme vom 04.02.2019 weiterhin Bestand.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag  
 Danielo Behm  
 Sachbearbeiter Vorbeugender Brandschutz

Postanschrift:  
 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
 Abteilung Brandschutz und Rettungsdienst  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Dienstgebäude:  
 Ziegelbergstraße 50  
 17033 Neubrandenburg  
 Telefon: 0395 555 1529  
 Fax: 0395 555 29 1522

[Danielo.Behm@neubrandenburg.de](mailto:Danielo.Behm@neubrandenburg.de)  
[www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de)

Datenschutzerklärung und  
 Datenschutzinformationen: <https://www.neubrandenburg.de/Datenschutzerklärung>



Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingangs-Nr.	B
R	-3 Jan. 2022	G
WVL		V
AMW	Eing.-Nr.: 6	F
		D

1

TÖB 1.6 Brandschutz und Rettungsdienst

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Die Stellungnahme vom 04.02.2019 wurde berücksichtigt.

2.7 Eisenbahn-Bundesamt

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung



Eisenbahn-Bundesamt, Abt. Stadtplanung, Außenstelle Hamburg/Schwerin

Abt. Az.:		L
T	19. Feb. 2019	B MD
R		G
WVL		V
		F

Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 1, 19063 Schwerin, 171 60  
 Telefon: +49 (385) 7452-140  
 Telefax: +49 (385) 7452-5149  
 E-Mail: SchulzS@eba.bund.de  
 sb1-hmb-swn@eba.bund.de  
 Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de  
 Datum: 15.02.2019  
 VMS-Nummer: 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)  
 57140-571pt/013-2019#040

**Betreff:** Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange  
 Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hier: Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"  
**Bezug:** Ihr Schreiben vom 04.02.2019  
**Anlagen:** 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 07.02.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Lübeck – Strasburg (Strecken Nr. 1122). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.

Hausanschrift:  
 Postfachstraße 1, 19063 Schwerin  
 Tel.-Nr. +49 (385) 7452-0  
 Fax-Nr. +49 (385) 7452-5149  
 E-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
 Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
 BLZ 590 000 00, Konto-Nr. 590 010 20  
 IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1333

TÖB 2.7 Eisenbahn-Bundesamt

15.02.2019

Zu 1 - 3: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das Eisenbahnbundesamt hat mit Schreiben vom 21.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

2.7 Eisenbahn-Bundesamt

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

15.02.2019

Es ergeht nachfolgende Stellungnahme:

- 1. Die ehemals zu Bahnzwecken genutzten Flächen sind auf der Grundlage von § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz bestandskräftig von Bahnzwecken freigestellt. Dass unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt stehende Flächen überplant werden, ist nicht erkennbar. Planrechtsverfahren nach §18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen bei Beachtung nachfolgender Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise:

- 2. Lärmschutz für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 – WA 4) wird nach der Begründung und den Festsetzungen im Plan betrachtet bzw. Maßnahmen sind vorgesehen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass Immissionen und Emissionen aus dem Betrieb der Bahn zu berücksichtigen und zu dulden sind. Abwehransprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen nicht.
- 3. Ob eine Unterschreitung der Abstandsflächen zugelassen werden kann (WA 1 und WA 2), muss der Eisenbahninfrastrukturbetreiber (siehe Hinweis 3.) erklären. Nach hiesiger Kenntnis wird dem im Allgemeinen nicht zugestimmt.
- 4. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Schulz

TÖB 2.7 Eisenbahn-Bundesamt

1

2

3

Zu 1 - 3: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das Eisenbahnbundesamt hat mit Schreiben vom 21.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

2.7 Eisenbahn-Bundesamt

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Hamburg/Schwerin

Eisenbahn-Bundesamt, Postlorenzstraße 1, 19053 Schwerin

Stadt Neubrandenburg  
Abteilung Stadtplanung  
Postfach 110255  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Bearbeitung: Sabine Schulz	
Abt. Az.:	Eingang am:	Telefon:	+49 (385) 7452-140
T	22. Okt. 2019	Telefax:	+49 (385) 7452-5149
R	1055	E-Mail:	SchulzS@eba.bund.de
WVL		sb1-hmb-sw@eba.bund.de	
Antw.	Eing.-Nr.:	Internet:	www.eisenbahn-bundesamt.de
		Datum:	21.10.2019

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)  
57140-571pt/013-2019#240

EVH-Nummer: 256039

**Betreff:** Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange  
Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TOB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB hier: Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 02.10.2019

**Anlagen:** 0

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Dieke,

Ihr Schreiben ist am 07.10.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt hatte sich im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB 15.02.2019 mit Schreiben vom 15.02.2019 (Az.: 57140-571pt/013-2019#040) zum Vorentwurf geäußert.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Lübeck – Strasburg (Strassen Nr. 1122). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.

Hausanschrift:  
Postlorenzstraße 1, 19053 Schwerin  
Tel.-Nr. +49 (385) 7452-0  
Fax-Nr. +49 (385) 7452-5149  
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 03 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0300 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590  
Lehrweg-ID: 9900000-1120300001-18

TÖB 2.7 Eisenbahn-Bundesamt

21.10.2019

Zu 1 - 3: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das Eisenbahnbundesamt hat mit Schreiben vom 20.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

2.7 Eisenbahn-Bundesamt

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Es ergeht nachfolgende Stellungnahme:

Nach den Ausführungen in der Begründung gehe ich davon aus, dass die seinerzeit gegebenen Hinweise aufgegriffen wurden. Die DB AG ist vermutlich beteiligt worden.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen bei Beachtung nachfolgender Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise:

1. Planrechtsverfahren nach §18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu berücksichtigen wären, sind zwischenzeitlich nicht anhängig.
2. Lärmschutz für die ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete wird nach der Begründung und den Festsetzungen im Plan betrachtet bzw. Maßnahmen sind vorgesehen. Ich weise rein vorsorglich darauf hin, dass Immissionen und Emissionen aus dem Betrieb der Bahn zu berücksichtigen und zu dulden sind. Abwehransprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen nicht.
3. Diese Stellungnahme berührt oder ersetzt nicht die Stellungnahme der DB AG.



Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Schulz*  
Schulz

TÖB 2.7 Eisenbahn-Bundesamt

21.10.2019

Zu 1 - 3: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das Eisenbahnbundesamt hat mit Schreiben vom 20.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

2.7 Eisenbahn-Bundesamt

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

20.01.2022



Eisenbahn-Bundesamt, Postlorenzstraße 1, 19063 Schwerin  
 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
 Postfach 110255  
 17042 Neubrandenburg

Beauftragung: Karin Rasokat  
 Telefon: +49 (385) 7452-144  
 Telefax: +49 (385) 7452-5149  
 E-Mail: RasokatK@eba.bund.de  
 S01-hmb-sw@eba.bund.de  
 Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de  
 Datum: 20.01.2022  
 EVN-Nummer: 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben): 57144-571pt/016-2022#010

21. Jan. 2022  
 50 Ave

Betreff: 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier2“ Neubrandenburg  
 Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TOB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 27.12.2021, Az.

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 03.01.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Hausanschrift:  
 Postlorenzstraße 1, 19063 Schwerin  
 Tel.-Nr. +49 (385) 7452-0  
 Fax-Nr. +49 (385) 7452-5149  
 E-Mail: post@eba.bund.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
 Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
 BLZ 550 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
 IBAN DE 81 5900 0000 0959 0010 20 BIC: MARKDEF3300  
 Lehweg-ID: 991-11203-07

TÖB 2.7 Eisenbahn-Bundesamt

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

2.7 Eisenbahn-Bundesamt	Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf	
<p>Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Lübeck – Strasburg (Strecken Nr. 1122). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.</p> <p><u>Es ergeht nachfolgende Stellungnahme:</u></p> <p>Planrechtsverfahren nach §18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.</p> <p>Die ehemals zu Bahnzwecken genutzten Flächen sind auf der Grundlage von § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz bestandskräftig von Bahnzwecken freigestellt. Dass unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt stehende Flächen überplant werden, ist nicht erkennbar. Planrechtsverfahren nach §18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen bei Beachtung nachfolgender Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Allgemeine Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.</li> <li>➤ Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.</li> <li>➤ Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.</li> <li>➤ Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.</li> <li>➤ Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden. Abwehransprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen nicht.</li> </ul> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden ist, wird die Beteiligung als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin über die DB AG (koordinierende Stelle DB Immo-</p> <p style="text-align: right;"><small>Seite 2 von 3</small></p>	<p>TÖB 2.7 Eisenbahn-Bundesamt</p>	<p>20.01.2022</p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Die nächstgelegenen aktiven Gleise befinden sich im Abstand von ca. 7 bis ca. 13 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Eine heranrückende Bebauung führt zu keiner Nutzungseinschränkung. Die erforderlichen Abstände zu den Bahnanlagen wurden bereits beim Verkauf der Grundstücke durch die Deutsche Bahn AG berücksichtigt.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Umsetzung und anschließenden Nutzung zu berücksichtigen.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Oberflächen- und Abwässer werden nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Das Abwägungsmaterial ist dem Vorhabenträger bekannt.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Das Abwägungsmaterial ist dem Vorhabenträger bekannt, Erschütterungen werden geduldet.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet. Die DB AG wurde beteiligt.</p>

2.7 Eisenbahn-Bundesamt

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

lien Region Ost Caroline-Michaels-Str. 5-11, 10115 Berlin E-Mail [DB.DBIMM.bauracht-Ost@Deutschebahn.com](mailto:DB.DBIMM.bauracht-Ost@Deutschebahn.com)) empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Rasokat

TÖB 2.7 Eisenbahn-Bundesamt

20.01.2022

12.4 Betrieb für Bau und Liegenschaften MV

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB 12.4 Betrieb für Bau und Liegenschaften MV

21.02.2019

**Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
Geschäftsbereich Neubrandenburg**



Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
Geschäftsbereich Neubrandenburg  
Postfach 11 01 53, 17042 Neubrandenburg

**Abt. Stadtplanung**

Abt. Az.: T F  
R 26. Feb. 2019  
WVL  
2019/45  
2022/45

UFR  
ZCS

Bearbeitet von: Joachim Lindenaus  
Telefon: 0395 380 87810  
AZ: LB151-NB-B1028-012-2019  
joachim.lindenaus@bbl-mv.de

V  
Neubrandenburg, 21.02.2019

D

(vorab per Fax: 0395 / 555 2022/45)

**Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" der Stadt Neubrandenburg**

Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 04.02.2019 mit Anlagen Ihr Zeichen/Projekt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Unterlage wurde im BBL M-V, Geschäftsbereich Neubrandenburg überprüft. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ der Stadt Neubrandenburg befindet sich in unmittelbarer Nähe der Stellplatzanlage des Justizzentrums Neubrandenburg. Diese Stellplatzanlage liegt auf dem landeseigenen Grundstück und steht im Sondervermögen des BBL M-V.

Durch die Planung ist das Land Mecklenburg-Vorpommern unmittelbar betroffen, da das Flurstück 313/76 teilweise überplant wurde. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage befindet sich unmittelbar im Bereich der Planstraße A und Teile des landeseigenen Flurstücks 313/76 sind Bestandteile der Planstraßen A und B.

Bei der Stellplatzanlage handelt es sich um notwendige Stellplätze, die im Zuge eines Zulassungsverfahrens nach § 77 LBauO M-V für den Neubau eines Teils des Justizzentrums für Bedienstete und Besucher errichtet worden sind und dauerhaft erhalten bleiben müssen. Die Nutzbarkeit muss in vollem Umfang, auch über die Bauzeit im Plangebiet, gewährleistet sein.

Bezüglich der beanspruchten Flächen, die im Eigentum des Landes stehen ist, ggf. ein Flächentausch anzustreben. Darüber hinaus sind die Grundstücksangelegenheiten rechtzeitig mit dem BBL M-V vorzubereiten und durchzuführen. Der bzw. die künftigen Inverstoren sind zu verpflichten, die baulichen Anlagen in Abstimmung mit dem BBL M-V wieder nutzbar herzustellen. Einer Reduzierung der Stellplatzanzahl wird nicht zugestimmt.

1

2

3

Zu 1 - 4: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Der Betrieb für Bau- und Liegenschaften hat mit Schreiben vom 08.11.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
17042 Neubrandenburg  
Neustadtler Straße 121

Bundesbank Filiale Rostock  
IBAN: DE23 1303 0000 0013 0015 02  
BIC: MARKDEF1333  
Steuernummer: 079/144/02059

Telefon: 0395 380-87800  
Telefax: 0395 380-87901  
poststelleNB@bbl-mv.de  
www.bbl-mv.de

12.4 Betrieb für Bau und Liegenschaften MV

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

Der Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern bittet, in die weitere Planung direkt mit eingebunden zu werden, soweit die Interessen des Landes bezüglich des o.g. Sondereigentums berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Lindenau

4

TÖB 12.4 Betrieb für Bau und Liegenschaften MV

21.02.2019

Zu 1 - 4: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Der Betrieb für Bau- und Liegenschaften hat mit Schreiben vom 08.11.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

12.4 Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

TÖB 12.4 Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern

08.11.2019

**Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern**  
Geschäftsbereich Neubrandenburg



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 11 02 55, 17041 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung

Stadt Neubrandenburg  
Abt. Stadtplanung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

(vorab per Fax an: 0395 395 380 (46))

Abl. Az.:	158	Beauftragt von: Joachim Lindeneu
T	Eingang am:	Tel: 0395 395 380 87810
R	11. Nov. 2019	AZ: LB161-NB-B1028-000-2019
WVL		joachim.lindeneu@bbi-mv.de
A555 (29.22146)		Neubrandenburg, 08.11.2019

*Handwritten: MD, M., ALG & Co*

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB

hier: Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

Ihr Schreiben vom 02.10.2019 Ihr Zeichen/Projekt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Unterlage wurde im BBL M-V, Geschäftsbereich Neubrandenburg überprüft. Nach unseren Unterlagen befindet sich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg in unmittelbarer Nähe der Stellplatzanlage des Justizentrums Neubrandenburg. Diese Stellplatzanlage liegt auf dem landeseigenen Grundstück und steht im Sondervermögen des BBL M-V.

1

Durch die Planung ist das Land Mecklenburg-Vorpommern unmittelbar betroffen, da das Flurstück 313/76 teilweise überplant wurde. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage befindet sich unmittelbar im Bereich der Planstraße A und Teile des landeseigenen Flurstücks 313/76 sind Bestandteile der Planstraßen A und B.

Bei der Stellplatzanlage handelt es sich um notwendige Stellplätze, die im Zuge eines Zustimmungsverfahrens nach § 77 LBauO M-V für den Neubau eines Teils des Justizentrums für Bedienstete und Besucher errichtet worden sind und dauerhaft erhalten bleiben müssen. Die Nutzbarkeit muss in vollem Umfang, auch über die Bauzeit im Plangebiet, gewährleistet sein.

Bezüglich der beanspruchten Flächen, die im Eigentum des Landes stehen ist ggf. ein Flächentausch anzustreben. Darüber hinaus sind die Grundstücksangelegenheiten rechtzeitig mit dem BBL M-V vorzubereiten und durchzuführen. Der bzw. die künftigen Investoren sind zu verpflichten, die baulichen Anlagen in Abstimmung mit dem BBL M-V wieder nutzbar herzustellen. Einer Reduzierung der Stellplatzanzahl wird nicht zugestimmt.

2

Zu 1 - 3: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt hat mit Schreiben vom 03.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
17033 Neubrandenburg  
Hauptallee Straße 121

Bundesbank Filiale Rostock  
IBAN: DE22 1203 003 0010 0010 02  
BIC: MARKDE33  
Steuernummer 079144/02050

Telefon: 0395 395-07900  
Telefax: 0395 395-07901  
postfach@bbi-mv.de  
www.bbi-mv.de

12.4 Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Der Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, ab 01.01.2020 das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg, bittet, in die weitere Planung direkt mit eingebunden zu werden, soweit die Interessen und Belange des Landes M-V bezüglich des o.g. Sondereigentums berührt werden.

3

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Lindensau

TÖB 12.4 Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern  
08.11.2019

Zu 1 - 3: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Das staatliche Bau- und Liegenschaftsamt hat mit Schreiben vom 03.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

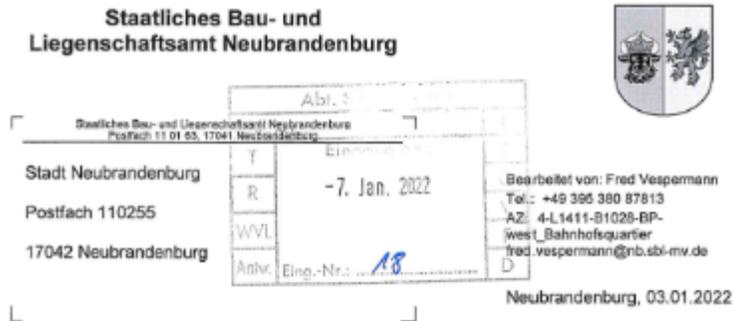
12.4 Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB 12.4 Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt

03.01.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



**Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"**  
 hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
 Abs. 2 und Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 27.12.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt (SBL) Neubrandenburg überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich die **Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"** folgender vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern: Flurstück 313/76.

Dieses Grundstück grenzt an das Plangebiet und wird über die Planstraße A erschlossen. Auf der Fläche wurde durch uns ein Teil der notwendigen Stellplätze für das Justizzentrum eingerichtet. Es schließt die Zuwegung zu diesen ein. Da das Justizzentrum langfristig in absehbarer Zeit am Standort verbleiben wird, ist von keiner anderen Nutzung auszugehen. Ich möchte Sie bitten, sicherzustellen, dass die Nutzung der erforderlichen Stellplätze, einschließlich der Zufahrt dauerhaft gewährleistet ist. Eine Nutzungsunterbrechung in der Bauphase ist unter Betrachtung der Arbeitsfähigkeit des Justizzentrums nicht hinnehmbar. Ich bitte um geeignete Vorkehrungsmaßnahmen. Zur Abstimmung entsprechender Maßnahmen steht Ihnen unser Haus zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

*Fred Vespermann*  
 Vespermann

Anlagen:  
 Schreiben von Herrn Lindenau vom 08.11.2019  
 mein Schreiben vom 26.08.2020  
 Ihr Schreiben vom 12.04.2021

Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt  
 Neubrandenburg  
 Neustädter Str. 121  
 17035 Neubrandenburg

Bankverbindung: Landeszentralbank M-V  
 Deutsche Bundesbank Filiale Rosock  
 IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02  
 BIC: MARKDE33130

Telefon: 0395 380 87801  
 Telefax: 0395 380 87801  
 poststelle@nb.sbl-mv.de  
 www.sbl-mv.de

1

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Vorkehrungsmaßnahmen werden zu gegebener Zeit veranlasst und abgestimmt. Eine Nutzungsunterbrechung der Stellplätze während der Bauphase soll nicht erfolgen.

12.4 Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB 12.4 Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt

03.01.2022

Anlage 1



Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt  
Herrn Vespermann  
Neustrelitzer Str. 121  
17033 Neubrandenburg

Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt  
Neubrandenburg

14. APR. 2021

L	L11	L12	L13	L14
PM1	PM2	SM1	SM2	OM1
				OM2

Abteilung: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
Abteilung: Stadtplanung  
Sachbearbeiter: Frau Ivonne Loeck  
Mail: ivonne.loeck@neubrandenburg.de  
Tel.: 0395 555-2286

Dienstgebäude: Lindenstraße 63  
Zimmer: 219  
Sprechzeiten:  
Mo: 09:00 - 12:00 Uhr  
Di: 09:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 16:00 Uhr  
Do: 09:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 16:00 Uhr

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Unser Zeichen:

Datum:  
12.04.2021

Städtebaulicher Rahmenplan „Nordstadt - Ihlenfelder Vorstadt“, 1. Fortschreibung  
hier: Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben sich am Rahmenplanverfahren zum Städtebaulichen Rahmenplan „Nordstadt - Ihlenfelder Vorstadt“, 1. Fortschreibung beteiligt.

Alle geäußerten Hinweise und Stellungnahmen wurden der Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg am 18.03.2021 zur Entscheidung vorgelegt. Nach Prüfung dieser wurde über alle Stellungnahmen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB ein Abwägungsbeschluss gefasst. Dabei wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Bitte entnehmen Sie der Anlage, wie mit Ihrer Stellungnahme in der Abwägung umgegangen wurde.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Kerstin Brecht  
Abteilungsleiterin

Anlage:

Auszug aus dem Beschluss über die Stellungnahmen und Hinweise

Datenschutzinformation:

Informationen zu unserem Umgang mit personenbezogenen Daten gemäß Art. 13, 14 DSGVO finden Sie unter [www.neubrandenburg.de/Quicknavigation/Datenschutzerklärung](http://www.neubrandenburg.de/Quicknavigation/Datenschutzerklärung).

Hausanschrift:  
Rathaus  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Bankverbindung:  
Sparkasse Neubrandenburg-Demmin  
BIC: NOLADE21NBS  
IBAN: DE93 15050200010401700

Kontakt:  
Tel. 0395 555-0  
Fax 0395 555-2600  
stad@neubrandenburg.de  
www.neubrandenburg.de



12.4 Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg	Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf
---	---------------------------------

TÖB 12.4 Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt	03.01.2022
--	------------

Anlage 3

**Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg**



Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg  
Postfach 11 01 55, 17041 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 110255  
17042 Neubrandenburg

Bearbeitet von: Fred Vespermann  
Tel.: +49 395 380 67813  
AZ: 4-L1411-B1028-R-Plan-Nordstadt  
fred.vespermann@nb.sbl-mv.de

Neubrandenburg, 26.08.2020

**Städtebaulicher Rahmenplan "Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt"**  
hier: **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 03.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt (SBL) Neubrandenburg überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des **städttebaulichen Rahmenplanes "Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt"** folgender vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern: Flurstück 313/76.

Eine Teilfläche dieses Grundstücks wird in Ihrer zeichnerischen- und tabellarischen Darstellung mit der Nr. 6.3 bezeichnet.

Auf der Fläche wurde durch uns ein Teil der notwendigen Stellplätze für das Justizzentrum errichtet. Es schließt die Zuwegung zu diesen ein.

Da das Justizzentrum langfristig in absehbarer Zeit am Standort verbleiben wird, ist von keiner anderen Nutzung auszugehen. Ich Sie bitte dieses in der Korrektur der Planung zu berücksichtigen.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen gemäß § 5 des Gesetzes zur Modernisierung der Staatshochbau- und Liegenschaftsverwaltung M-V vom 24.09.2019 nicht zum Landesvermögen des SBL Neubrandenburg gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Vespermann

Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt  
Neubrandenburg  
Neustädter Str. 121  
17033 Neubrandenburg

Bankverbindung: Landesbankkasse M-V  
Deutsche Bundesbank Filiale Rostock  
BANK DE23 1500 0000 0013 0015 02  
BIC: MARKDEF1330

Telefon: 0395 380-67813  
Telefax: 0395 380-67901  
poststelle@nb.sbl-mv.de  
www.sbl-mv.de

12.4 Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB 12.4 Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt

03.01.2022

**Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
Geschäftsbereich Neubrandenburg**



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 11 02 63, 17041 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Abt. Stadtplanung  
Postfach 11 02 55

Bearbeitet von: Joachim Lindenaus  
Tel.: +49 386 360 87810  
AZ: LB151-NB-B1028-066-2019  
joachim.lindenaus@bbl-mv.de

17042 Neubrandenburg

Neubrandenburg, 08.11.2019

(vorab per Fax an: 0395 / 555 29 22 46)y

**Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB**

hier: Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

Ihr Schreiben vom 02.10.2019 Ihr Zeichen/Projekt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Unterlage wurde im BBL M-V, Geschäftsbereich Neubrandenburg überprüft. Nach unseren Unterlagen befindet sich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg in unmittelbarer Nähe der Stellplatzanlage des Justizentrums Neubrandenburg. Diese Stellplatzanlage liegt auf dem landeseigenen Grundstück und steht im Sondervermögen des BBL M-V.

Durch die Planung ist das Land Mecklenburg-Vorpommern unmittelbar betroffen, da das Flurstück 313/76 teilweise überplant wurde. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage befindet sich unmittelbar im Bereich der Planstraße A und Teile des landeseigenen Flurstücks 313/76 sind Bestandteile der Planstraßen A und B.

Bei der Stellplatzanlage handelt es sich um notwendige Stellplätze, die im Zuge eines Genehmigungsverfahrens nach § 77 LBauO M-V für den Neubau eines Teils des Justizentrums für Bedienstete und Besucher errichtet worden sind und dauerhaft erhalten bleiben müssen. Die Nutzbarkeit muss in vollem Umfang, auch über die Bauzeit im Plangebiet, gewährleistet sein.

Bezüglich der beanspruchten Flächen, die im Eigentum des Landes stehen ist ggf. ein Flächentausch anzustreben. Darüber hinaus sind die Grundstücksangelegenheiten rechtzeitig mit dem BBL M-V vorzubereiten und durchzuführen. Der bzw. die künftigen Investoren sind zu verpflichten, die baulichen Anlagen in Abstimmung mit dem BBL M-V wieder nutzbar herzustellen. Einer Reduzierung der Stellplatzanzahl wird nicht zugestimmt.

Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
17033 Neubrandenburg  
Neueschiller Straße 121

Bundesbank Filiale Rostock  
BANK CODE 25120500000010010002  
BIC: MARKDEF1330  
Steuernummer 079/14402039

Telefon: 0395 300-87800  
Telefax: 0395 300-87901  
poststelleNB@bbl-mv.de  
www.bbl-mv.de

Anlage 4

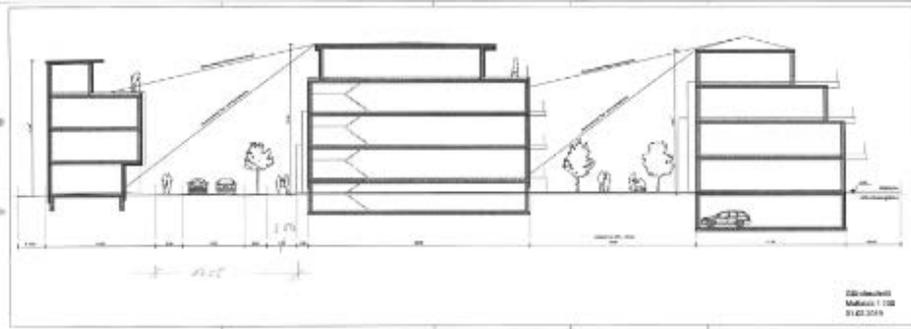
2.11 Straßenbaubehörde	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p>2.20.10 als Straßenbaubehörde Haiko Szumny</p> <p>25.02.2019 Sz, 2373</p> <p>2.20.20 Herr Michael Dieke</p> <p>Einbeziehung in das Planverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“</p> <p>Zur Stellungnahme lagen vor: Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung B-Plan Nr. 122, Stand Januar 2019</p> <p>Sehr geehrter Herr Dieke,</p> <p>im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme ich zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 122 wie folgt Stellung:</p> <p><b>Planzeichnung</b> Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche wird aus verkehrsplanerischer Sicht befürwortet und als notwendig erachtet. Damit bleibt die Möglichkeit einer künftigen Verknüpfung der Planstraße B mit der Morgenlandstraße im Westen sowie in östlicher Richtung mit den dort im Bahnhofsumfeld geplanten Verkehrsanlagen bestehen. Die westliche Grünfläche ist dabei gemeinsam mit der angrenzenden Fläche für den Fuß- und Radweg ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festzusetzen, um das langfristige Planungsziel zu dokumentieren. Damit kann die sonst voraussichtlich erforderliche Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entfallen. Eine zwischenzeitliche Anordnung eines alleinigen Gehweges sowie eine sparsame Begrünung bleiben davon unbenommen. Im Bereich der Gerichtsstraße ist die Geltungsbereichsgrenze des B-Planes bis zur südwestlich einmündenden Nordbahnstraße zu führen (siehe Anlage). Die Erschließung des neuen Wohnbaustandortes über die Gerichtsstraße und die Planstraße A erfordert einen Ausbau der Gerichtsstraße mit einem Gehweg auf der Westseite. Die Erweiterung der Geltungsbereichsgrenze soll die Ausbaunotwendigkeit an dieser Stelle dokumentieren, wobei der Ausbau selbst nicht zwingend durch den Investor erfolgen muss.</p> <p><b>Begründung</b> Im Punkt 6.8.1 wird die Möglichkeit einer privaten Erschließung von der Fritz-Reuter-Straße benannt. Entsprechend Geodatenportal handelt es sich bei der nördlichen Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes um kommunale Flächen. Anträge auf Verkauf von Teilflächen (Parkplatz) wurden in der Vergangenheit mit Verweis auf die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes immer abgelehnt. Insofern ist die o.g. Formulierung zu überprüfen. Weiterhin ist in nördlicher Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße die Geltungsbereichsgrenze des B-Planes bis zum Fahrbahnrand der Fritz-Reuter-Straße zu führen und die geplante Zufahrtmöglichkeit als Ein- und Ausfahrt zu kennzeichnen (siehe Anlage). Damit wird die Betroffenheit für die angrenzenden Grundstücke eindeutiger erkennbar.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Haiko Szumny</p> <p>Anlage</p>	<p>TÖB 2.11 Straßenbaubehörde</p> <p>25.02.2019</p> <p>Zu 1 - 2: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Straßenbaubehörde hat mit Schreiben vom 07.11.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

2.11 Straßenbaubehörde	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>2.20.10 als Straßenbaubehörde Haiko Szumny</p> <p>07.11.2019 Sz. 2373</p> <p>2.20.20 Herr Michael Dicke</p> <p>Einbeziehung der durch die Planung berührten TÖB in das Planverfahren gemäß §4 Abs. 2 BauGB; Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB</p> <p>Zur Stellungnahme lagen vor: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“, Stand Juli 2019</p> <p>Sehr geehrter Herr Dicke,</p> <p>im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme ich zum Entwurf des B-Planes Nr. 122 wie folgt Stellung:</p> <p>Planzeichnung Im B-Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen auch außerhalb von Baulinien und Baugrenzen möglich. Ein Planzeichen für Tiefgaragen ist im Planenteil 1 nicht enthalten, auch um die Möglichkeit optional zu belassen. Auf die Bebauungsmöglichkeit wird lediglich im Text des Teils B hingewiesen. Die Zufahrt zu einer optionalen Tiefgarage wird aus topografischen Gründen voraussichtlich über die nördliche Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße erfolgen. In einer lärmtechnischen Stellungnahme zur Tiefgaragenzufahrt (Dr. Lober, 29.07.2019) wird von einer knapp fünffachen Zunahme des Verkehrsaufkommens ausgegangen. Entsprechend der Stellungnahme wird die Verkehrszunahme lärmtechnisch nicht relevant. Um die künftige Bedeutung dieser Zufahrt dennoch klarer erkennbar zu machen, wird empfohlen die Zufahrtsmöglichkeit als Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung zu kennzeichnen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Haiko Szumny</p>	<p>TÖB 2.11 Straßenbaubehörde</p> <p>07.11.2019</p> <p>Zu 1: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Straßenbaubehörde hat mit Schreiben vom 28.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

1

2.11 Straßenbaubehörde

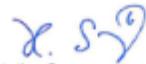
Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung



TÖB 2.11 Straßenbaubehörde

07.11.2019

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Straßenbaubehörde hat mit Schreiben vom 28.01.2022 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

2.11 Straßenbaubehörde	Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf
<p>2.20.10 als Straßenbaubehörde Haiko Szumny</p> <p>28.01.2022 Sz, 2373</p> <p>2.20.20 Herr Felix Milbrandt</p> <p><b>Einbeziehung in das Planverfahren zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“</b></p> <p>Zur Stellungnahme lagen vor: 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“, Stand Oktober 2021 mit Anlagen</p> <p>Sehr geehrter Herr Milbrandt,</p> <p>zum 2. Entwurf des B-Planes Nr. 122 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Gebietes sollte nach dem bisherigen Planungsansatz vorrangig über die Gerichtsstraße, die Planstraße A und im Weiteren über die Planstraße B erfolgen. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die optionale Errichtung einer Tiefgarage. Diese kann über die nördliche Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße bzw. über die Planstraße B erschlossen werden. Aus topografischen Gründen bietet sich die Erschließung über die Fritz-Reuter-Straße an, weshalb im B-Plan auch eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen ist. Dieser Planungsansatz ist auch Grundlage der Verkehrsuntersuchung zur Anordnung möglicher Tiefgaragenzufahrten (TSC GmbH &amp; Co. KG, Stand 27.10.2021, Version 2).</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen des Denkmalschutzes sind im 2. Entwurf des B-Planes südlich der Planstraße B inzwischen sieben einzelne Baufelder vorgesehen. Bisher war hier ein gemeinsames, großes Baufeld ausgewiesen. Für den Fall, dass es nicht zum Bau einer Tiefgarage mit südlicher Erschließung kommt, bietet die geschaffene Baulücke zwischen den Feldern WA6 und WA8 sowie WA3 und WA8 die Möglichkeit unter Mitnutzung innerer Erschließungsanlagen eine direkte Durchfahrt zwischen Fritz-Reuter-Straße und Planstraße B anzuordnen. Die Schaffung bzw. Nutzung einer derartigen Baulücke war bisher auch möglich. Die Möglichkeit wird jedoch mit dem 2. Entwurf stärker betont.</p> <p>Vom Friedrich-Engels-Ring kommend ist die Gerichtsstraße nur über die Fritz-Reuter-Straße und die Südbahn- bzw. Nordbahnstraße erreichbar. Es wird die Gefahr gesehen, dass bei Realisierung v.g. Annahmen die Haupteerschließung des Gebietes nicht mehr über die Gerichtsstraße und die Planstraße A, sondern direkt über die nördliche Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße erfolgt. Es ist deshalb zu prüfen, ob für das beschriebene Szenario die „Stellungnahme zum Verkehrslärm durch die Tiefgaragenzufahrt“ (Dr. T. Lober, 29.07.2019) ihre Gültigkeit behält oder ob ggf. im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen sind, welche die Schaffung einer derartigen Durchfahrmöglichkeit planungsrechtlich unterbinden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Haiko Szumny</p>	<p>TÖB 2.11 Straßenbaubehörde</p> <p>28.01.2022</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. In der Planzeichnung wird im WA3 zwischen östlicher Knötchenlinie und nordöstlicher Ecke des Baufeldes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.</p> <p>Die Begründung wird unter dem Punkt 6.8.1 Fließender Verkehr wie folgt ergänzt: Um eine verkehrliche Durchquerung des Plangebietes zu verhindern, ist im WA 3 zwischen östlicher Knötchenlinie und nordöstlicher Ecke des Baufeldes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.</p>

1

2.5 Untere Verkehrsbehörde	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p><b>Dieke, Michael</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Jantsch, Steffen  <b>Gesendet:</b> Dienstag, 12. Februar 2019 15:23  <b>An:</b> Dieke, Michael  <b>Betreff:</b> Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 122 Westliches Bahnhofsquartier</p> <p>Sehr geehrter Herr Dieke,</p> <p>bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände oder sonstigen Hinweise.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag  Steffen Jantsch  Stadt Neubrandenburg  Der Oberbürgermeister  Als Untere Verkehrsbehörde  Friedrich-Engels-Ring 53  17033 Neubrandenburg  Tel: 0395/555-1912  Fax: 0395/555-291912  E-Mail: steffen.jantsch@neubrandenburg.de</p>	<p>2.5 Untere Verkehrsbehörde <span style="float: right;">12.02.2019</span></p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</p>

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

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

**WASSER - UND BODENVERBAND**  
**"Obere Havel / Obere Tollense"**

- Körperschaft des öffentlichen Rechts

WBV "Obere Havel/Obere Tollense", Inhabersitz  
 Stadt Neubrandenburg  
 Rathaus  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abl. Az.:	Eingang am:	Md
T	18. Feb. 2019	G
R	BY	V
WWL		F
Antw. Eing.-Nr.:	159.6	D

Neubrandenburg, 12. Februar 2019

Bearbeiter:  
Herr Pfeiffer

Durchwahl:  
03 95 / 455 044 12

Aktenzeichen:  
NbBjBB122WestlichesBahnhofsquartier12022019



- Bezug:** Ihr Schreiben vom: 04.02.2019  
Ihr Aktenzeichen: ohne
- Betrifft:** Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch; Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Art der Maßnahme:** Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“
- Arbeitsunterlagen:** Anschreiben vom: 04.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Gebiet des geplanten Bauvorhabens befinden sich nach unserem Kenntnisstand keine Gewässer, die in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Havel/Obere Tollense" liegen.

Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für das Bebauungsgebiet bedeutsam sein könnten, sind vom Wasser- und Bodenverband nicht vorgesehen.

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung.

Mit freundlichem Gruß

A. Kloth  
Geschäftsführerin

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

WBV "Obere Havel/Obere Tollense"  
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -  
Inhabersitz  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

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

Bankverbindung:  
Deutsche Kreditbank  
Kto-Nr.: 102 000 4988 / BLZ: 120 300 00  
IBAN: DE 72 1203 0000 1020 0045 88  
SWIFT BIC: SYLADEN1001

TÖB-Nr. 5.7 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“  
12.02.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

2.10 Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 2.10 Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH 18.02.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

neu,SW Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger  
Verkehrsbetriebe GmbH  
Geschäftsführung  
Ingo Meyer  
Jürgen Schubert  
Walterstraße 6  
17034 Neubrandenburg  
Tel. 0385 2500-524  
Fax 0385 2500-512  
www.nvz-nvz.de  
info@nvz-nvz.de  
Spernkasse  
Neubrandenburg/Gemein  
IBAN 0075 1505 0030 0003 00  
BLZ 7004033900  
Ankündig  
Neubrandenburg  
17034  
0385-2500-540

Hochrechnung Verkehrsleistungen GmbH - Adenauerstraße 6 - 17034 Neubrandenburg

Abteilung Stadtplanung  
Sachbearbeitung: Michael Dieke  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

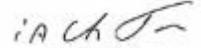
Fv Zertifikat      Ein Nachkriterium      Bundesamt      Ansprechpartner      Datum  
0385 3500-526      Andreas Teetz      18. Februar 2019

Bebauungsplan Nr. 122 Westliches Bahnhofquartier

Sehr geehrter Herr Dieke,  
seitens der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH gibt es keine Einwände.

Freundliche Grüße  
Ihre Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH

  
Ingo Meyer

  
Andreas Teetz



4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

11.03.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

The image shows the cover of a letter from neu.sw Mein Stadtwerk®. The letter is addressed to the City of Neubrandenburg, specifically to the Department of Urban Planning and Building Order. The letter is dated 04.02.2019 and is titled 'Stellungnahme zum B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" Unser Auftrag Nr.: 0231/19'. The letter is addressed to Herr Dieke. The letter is signed by Jans Urbanik, the responsible person for technical investigations. The letter is dated 21.02.2019. The letter is addressed to the City of Neubrandenburg, specifically to the Department of Urban Planning and Building Order. The letter is titled 'Stellungnahme zum B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" Unser Auftrag Nr.: 0231/19'. The letter is signed by Jans Urbanik, the responsible person for technical investigations. The letter is dated 21.02.2019.

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"  
Unser Auftrag Nr.: 0231/19

Sehr geehrter Herr Dieke,

die uns mit Schreiben vom 04.02.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH und der neu-medianet GmbH.

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

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die neu-wab und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordination zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/neu-wab/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/neu-wab/neu-medianet zu sichern.

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflan-



Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Begründung wird unter dem Punkt 9 Ver- und Entsorgungsanlagen wie folgt ergänzt: Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die neu.wab und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- und Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordination zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich. Dieser Hinweis wurde im gleichen Wortlaut in die Planzeichnung übernommen.

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.  
Alle Leitungsrechte wurden im B-Plan eingetragen.

Zu 3.: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Festsetzungen zu Baum- sowie Strauchbepflanzungen werden in Leitungs- und/oder Kabelnähe nicht vorgenommen. Die Berücksichtigung der notwendigen Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitung/-kabeln ist durch den jeweiligen Vorhabenträger im Rahmen der Umsetzung geplanter Vorhaben zu berücksichtigen.



4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

11.03.2019

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
vom 11. März 2019  
an Stadt Neubrandenburg  
Betreff: B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"  
Unser Auftrag Nr.: 0231/19

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

Für die Erschließung der hinteren Bebauungen auf den Flächen WA 3 und WA 4 sind Trassen und ggf. Flächenkennzeichnungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abzustimmen. Diese Trassen sind frei von festen Überbauungen (auch Carports, Garagen, etc.) und o. g. Bepflanzungen zu halten. Für den Betrieb sowie für erforderliche Arbeiten an den Leitungs- und Kabelbeständen sind die Trassen auch für schweres Gerät zugänglich zu halten!

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Dem B-Plan wird prinzipiell zugestimmt. Im B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Für die Versorgung der künftigen Bebauungen sind Netzerweiterungen notwendig. Je nach Anzahl und Größe der Bebauung sind die notwendigen Maßnahmen in den weiteren Planungsschritten zu konkretisieren.

Sofern die Stellung von E-Ladestützen vorgesehen ist, ist dies neu.sw frühzeitig mitzuteilen. Eine Erschließung unter Berücksichtigung der E-Mobilität hat erhebliche Auswirkungen auf die zu planende Infrastruktur.

**Nachfolgende Änderung zum Pkt. 9.6:**

Die Stromversorgung des Gebietes wird entsprechend geltendem Konzessionsvertrag durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH erfolgen.

**Gasversorgung**

Im B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Eine Versorgung zukünftiger Bebauungen ist technisch möglich. Für ein ausführbares Erschließungskonzept sind die Bedarfszahlen erforderlich. Bestandsanlagen befinden sich in der Gerichtsstraße, der Robert-Blum-Straße sowie der Morgenlandstraße.

**Wasserversorgung**

Der Planbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

Im südöstlichen Bereich des B-Plans befinden sich Hausanschlussleitungen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Die Mindestabstände gemäß DVGW W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen im Text erwähnt sind. Erdeingebaute Trinkwasserarmaturen, freigelegte Rohrleitungsabschnitte sowie Beschilderungen sind zu sichern. Die Mindestabstände gelten auch für Carports/Garagen.

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz muss derzeit eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden.

3

4

5

6

7

8

9

Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.  
Der Entwurf der frühzeitigen Beteiligung wurde überarbeitet und entsprechenden Flächenkennzeichnungen ergänzt.

Zu 5 und 6: Die Hinweise werden beachtet.  
Die Begründung wurde unter dem Punkt 9.6 Elektroenergie entsprechend angepasst.

Zu 7: Der Hinweis wird beachtet  
Die Begründung wurde unter dem Punkt 9.3 Gasversorgung entsprechend ergänzt.

Zu 8: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Begründung wird unter dem Punkt 9.1 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser wie folgt ergänzt:  
Im südöstlichen Bereich des B-Planes befinden sich Hausanschlussleitungen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Die Mindestabstände gemäß DVGW W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen gemacht werden. Erdeingebaute Trinkwasserarmaturen, freigelegte Rohrleitungsabschnitte sowie Beschilderungen sind zu sichern. Die Mindestabstände gelten auch für Carports/Garagen.

Zu 9: Der Hinweis wird beachtet  
Die Begründung wurde unter dem Punkt 9.2 Löschwasser entsprechend ergänzt.



4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

11.03.2019

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw  
vom 11. März 2019  
an Stadt Neubrandenburg  
Betreff: B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"  
Ursatz-Auftrag Nr.: 0031/19

Zur Erschließung des Gebietes sind Netzerweiterungen erforderlich. Diese sind durch den Verursacher mitzufinanzieren. Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind bei der Planung zu berücksichtigen. Hausanschlüsse sind separat durch den Antragsteller bei neu.sw anzumelden und komplett zu finanzieren.

**Abwasserentsorgung**

Die Neubrandenburger Wasserbetriebe stimmen dem Vorentwurf zu.

In der nordwestlichen Grünfläche verläuft ein Niederschlagswasserkanal DN 1000 B. Eine Sicherung des Leitungskorridors bzw. der Leitungsrechte ist erforderlich. Wir bitten um Eintragung der Flächenkennzeichnung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von neu.sw.

Die äußere Erschließung des Gebietes kann an die vorhandenen Kanäle im Jahnviertel erfolgen. Anfallendes Schmutzwasser kann in Richtung der Morgenland- bzw. der Gerichtsstraße im Freigefälle abgeleitet werden. Die endgültigen Anschlussstellen können erst nach erfolgter Vermessung, Baufreiheit sowie unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange festgelegt werden. Das Niederschlagswasser (Grundstücke und öffentliche Bereiche) kann in Richtung Morgenlandstraße abgeleitet werden. Im Zuge der Erschließung müssen die betroffenen Haltungen/Schächte von beiden Entwässerungssystemen saniert werden.

Für die innere Erschließung ist ein Neubau der Kanäle im Fahrbahnbereich der Planstraßen erforderlich. Die Grundstücke bekommen einen Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze. Laut der gültigen Satzung der Stadt Neubrandenburg besteht ein Anschlusszwang für das Schmutzwasser. Für das Niederschlagswasser besteht kein Anschlusszwang. Das Wasser kann auf dem Grundstück verwertet werden. Die Entwässerungsanträge sind an die Stadt Neubrandenburg/SG Abwasser zu stellen.

Im Zuge der Erweiterung des Niederschlagswassernetzes ist eine Erweiterung der Wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig.

Bei der Fortschreibung der Planung ist die neu-wab einzubeziehen.

**Fernwärmeverteilung**

Im B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Eine Versorgung zukünftiger Bebauungen ist technisch möglich. Eine Erschließung kann aus Richtung der Morgenlandstraße erfolgen. Auf Grundlage von Bedarfzahlen ist eine weiterführende Planung anzustreben. Die Erschließung ist abhängig von der Zustimmung Dritter.

**neu-medianet GmbH**

In der Baufläche des Plangebietes betreibt die neu-medianet keine Leitungen. Für die Versorgung der Mehrfamilienhäuser ist eine Erschließung mit Glasfaserkabeln in Microrohrröhrchen geplant. Für Detailabsprachen bitten wir um Einbeziehung der neu-medianet in die weiteren Planungsschritte.

10

Zu 10: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Begründung wurde unter dem Punkt 9.1 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser entsprechend ergänzt.

11

Zu 11: Der Hinweis wird beachtet.  
Das Leitungsrecht wurde in der Planzeichnung ergänzt.

12

Zu 12: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Begründung wurde unter dem Punkt 9.1 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser entsprechend ergänzt.

13

Zu 13: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Begründung wurde unter dem Punkt 9.1 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser entsprechend ergänzt.

14

Zu 14: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden und Bestandteil der Begründung.

15

Zu 15: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden und Bestandteil der Begründung.

16

Zu 16: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Begründung wurde unter dem Punkt 9.5 Telekommunikation und Multimediadienste entsprechend ergänzt.



4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

11.03.2019

Seite 4 zum Schreiben von neu.sw  
vom 23. März 2019  
an Stadt Neubrandenburg  
Betreff: B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"  
Unser Auftrag Nr.: 0221/19

**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.

17

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschädigungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

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

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

  
Henrik Arent

  
Jens Urahn

Anlagen  
digitale Bestandsunterlagen als pdf-Daten

Zu 17: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und wird zu gegebener Zeit während der Bauausführung beachtet

4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

11.11.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**neu.sw Mein Stadtwerk®**

Neubrandenburger  
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung  
Vorstandsvorsitzender  
Ingo Mayer  
Dr. Jörg Pfeiler  
Aufsichtsrat  
Veritasstraße  
Dr. Diana Kühn  
John-Schahn-Straße 1  
27032 Neubrandenburg  
Tel. 0383 4001-1  
Fax 0383 1930-109  
www.neu-sw.de  
info@neu-sw.de

Spaßhaus  
Freudenbergweg, Darwin  
IN41054 1305 0200 3038-4056 17  
BIC: NWOL33HAN

Amtsgemeinschaft  
Neubrandenburg  
HRB 13304  
UStA-BNr.  
DE337170540

<small>HR-Nr.</small>	<small>Finanzjahr</small>	<small>Buchwert</small>	<small>Jahresabschluss</small>	<small>Datum</small>
	02.10.2019	0955 3500-167	Jörg Urbaniak Technische Investitionen	11. November 2019

**Stellungnahme zum Entwurf B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“  
Unser Auftrag Nr.: 2080/19**

Sehr geehrter Herr Dieke,

die uns mit Schreiben vom 02.10.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH und der neu-mediant GmbH.

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

Grundsätzlich ist die Stellungnahme zu unserem Auftrag 0231/19 vom 11.03.2019 zu beachten.

neu.sw ist mit der DB in Kontakt, um eine mögliche Erschließungsstraße aus der Morgenlandstraße realisieren zu können. Grundsätzlich liegen seitens der DB keine Bedenken vor. Im weiteren Verlauf wäre ein Kreuzungsvertrag erforderlich.

Es sind abschließende Festlegungen bezüglich der Erschließungsstraßen zu treffen, inwiefern diese als Privat- oder öffentliche Straßen gewidmet werden. Hiervon sind künftige Planungen (u. a. Straßenbeleuchtung) und Vorgehensweisen abhängig.

Die Investorin erwägt, die Wärmeversorgung über ein eigenes Nahwärmenetz mit BHKW sicherzustellen.

Die für die Erschließung notwendigen Trassenkorridore für die hinteren Bebauungen in den Flächen WA3 und WA4 sind im B-Plan als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu kennzeichnen. Die Erschließung wurde ausgehend von der Planstraße B abgestimmt und festgelegt.

1

2

3

4



Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Stellungnahme vom 11.03.2019 wurde entsprechend vorgenanntem Abwägungsvorschlag abgewogen.

Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und wird zu gegebener Zeit während der Bauausführung beachtet.

Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Widmung der Straßen wurde im 2. Entwurf abschließend festgelegt.

Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.  
Die Bezeichnung der WA-Flächen hat sich mit der Auslegung des 2. Entwurfes geändert.

4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

11.11.2019

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
vom 11. November 2019  
an Stadt Neubrandenburg  
Betreff Entwurf B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“  
Unser Auftrag Nr.: 2080/19

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Durch die künftige Investorin wurden neu.sw Bedarfszahlen übergeben. Zur Versorgung des künftigen Wohnstandortes ist eine Netzerweiterung der Mittelspannung erforderlich. In der Planstraße B wird an einem geeigneten Ort, z. B. im Bereich der längsseitigen Parkplätze, eine Trafo-Station gestellt. Ausgehend von der Station werden die Häuser mittels NS-Kabeln angeschlossen. Bezüglich des angedachten BHKWs sind gesonderte Abstimmungen erforderlich.

5

Zu 5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und wird zu gegebener Zeit während der Bauausführung beachtet.

**Gasversorgung**

Um das angedachte Wärmekonzept mit BHKW umsetzen zu können, muss die Kapazität des vorgelagerten Erdgasnetzes überprüft werden. Diese Prüfung (Netzberechnung) ist noch nicht abgeschlossen. Wir verweisen auf die laufenden Abstimmungen mit der Investorin. Der Sachverhalt aus der Begründung zum B-Plan ist derzeit unverändert.

6

Zu 6: Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung bleibt unverändert.

**Wasserversorgung**

Die Stellungnahme 0231/19 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Auch hier verweisen wir auf die laufenden Abstimmungen. Eine endgültige Variante zur Erschließung wird in Abhängigkeit der weiteren Planungen festgelegt. Die Löschwasserversorgung wird vertragsgerecht abgesichert.

7

Zu 7: Der Hinweis wird beachtet. Die Stellungnahme vom 11.03.2019 wurde entsprechend vorgenanntem Abwägungsvorschlag abgewogen.

**Abwasserentsorgung**

Dem vorgelegten B-Plan stimmt die neu-wab teilweise zu. In der Stellungnahme zum Vorentwurf (vom 11.03.2019) wurde auf einen Leitungskorridor (östlich der Morgenlandstraße) für den Regenwasserkanal DN 1000 hingewiesen, der in dem Plan noch nicht berücksichtigt ist. Die Kennzeichnung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zu ergänzen. Die Aussagen zur Schmutzwasserableitung bleiben unberührt. Die Niederschlagswasserableitung ist nach der tieferen Prüfung (Messungen der Kanalauslastung) noch immer in den Sammler in der Morgenlandstraße möglich. Die Menge ist allerdings begrenzt. Es sind Rückhaltemöglichkeiten bzw. Versickerungsanlagen im B-Plangebiet notwendig. Die Überarbeitung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist veranlasst.

8

Zu 8: Der Hinweis wird beachtet. Es wurde ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept übergeben und der Begründung als Anlage beigefügt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Entwässerung in den Textteil B der Satzung ergänzt.

Die Aussagen zur inneren Erschließung bleiben unberührt.

Bei der Fortschreitung der Planung ist die neu-wab einzubeziehen.

**Fernwärmeverteilung**

Dem Entwurf des B-Planes wird zugestimmt. Wir bitten den letzten Satz im Punkt 9.4 entsprechend zu kürzen: Die Erschließung ist abhängig von der Zustimmung Dritter, auf deren Flächen sich derzeit die Leitungen befinden.

9

Zu 9: Der Hinweis wird beachtet. Der entsprechende Satz wurde gestrichen.

**neu-medianet GmbH**

Es bestehen keine weiteren Hinweise zur Stellungnahme 0231/19 vom 11.03.2019. In der Baufläche des Plangebietes betreibt die neu-medianet keine Leitungen. Für die Versorgung der geplanten Mehrfamilienhäuser ist eine Erschließung mit Glasfaserkabel in Mikroröhrchen geplant. Für Detailabspachen bitten wir um Einbeziehung von neu-medianet.

10

Zu 10: Der Hinweis wird beachtet. Die Stellungnahme vom 11.03.2019 wurde berücksichtigt. Der Punkt 9.5 der Begründung wurde um den Satz: „Für die Versorgung der Mehrfamilienhäuser ist eine Erschließung mit Glasfaserkabeln in Mikroröhrchen geplant, die mit dem Versorger abzustimmen ist.“ ergänzt.

4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw  
vom 31. November 2019  
an Stadt Neubrandenburg  
Betreff Entwurf B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“  
Unser Auftrag Nr.: 2080/19

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.

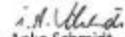
Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes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

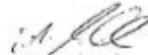
Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

  
Anke Schmidt

  
Jens Urbaneck

11

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

11.11.2019

Zu 11: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und wird zu gegebener Zeit während der Bauausführung beachtet.

4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

03.02.2022

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**neu,SW Mein Stadtwerk®**

Neubrandenburger  
 Stadtwerke GmbH  
 Geschäftsführung  
 Vorsitzender  
 Ingo Meyer  
 Konrad Hill  
 Aufsichtsrat  
 Vorsitzende  
 Dr. Dana Kuhn  
 John-Liebig-Strasse 1  
 17042 Neubrandenburg  
 Tel. 0385 3500-0  
 Fax 0385 3500-118  
 neu@neu-sw.de  
 info@neu-sw.de  
 (japanisch)  
 Neubrandenburger Domänen-  
 GmbH  
 0385 1505 0030 5010 4026 17  
 BIC: NLAD33HAN35  
 (französisch)  
 Neubrandenburg  
 9800 1 084  
 UID-Nr.:  
 DE112170040

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
T	Eingang am:
R	04. Feb. 2022
WVL	B
Antw. Eing.-Nr.:	G
80	V
	F
	D

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 18000 · 17042 Neubrandenburg  
 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
 FB: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Mr. Müller	Fra. Heubrich	Dachwitz	Angehöriger
	27.12.2021	0855 3500-587	Jens W. Köhler
			Technische Investitionen

Datum: 3. Februar 2022

**Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme: 2. Entwurf B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“**  
 Unser Auftrag Nr.: 0041/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. B-Planentwurfs, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Prinzipiell behalten die Aussagen zu den Stellungnahmen mit den Auftrag-Nr. 0231/19 (vom 11.03.2019) und 2080/19 (vom 11.11.2019) weiterhin ihre Gültigkeit.

Im B-Plan sind alle vorhandenen Leitungstrassen mit der Kennzeichnung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufzunehmen. Einer Überbauung wird nicht zugestimmt. Weitergehende Aussagen hierzu sind den einzelnen Sparten zu entnehmen.

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/neu-wab/neu-mediant vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/neu-wab/neu-mediant zu sichern.

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und

1

2

3

4







- Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Stellungnahmen wurden wie o. a. abgewogen.
- Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.  
Leitungsrechte wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.
- Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Leitungen sollen im öffentlichen Bauraum untergebracht werden.
- Zu 4: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.  
Festsetzungen zu Baum- sowie Strauchbepflanzungen werden in Leitungs- und/oder Kabelnähe nicht vorgenommen. Die Berücksichtigung der notwendigen Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitung/-kabeln ist durch den jeweiligen Vorhabenträger im Rahmen der Umsetzung geplanter Vorhaben zu berücksichtigen.

4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

03.02.2022

neu.sw Mein Stadtwerk®

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
vom 3. Februar 2022  
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, FB Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur, 17942 Neubrandenburg  
Betreff 3. Entwurf B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“  
Unser Auftrag Nr.: 0061/22

Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

↑ 4

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Die Stellungnahmen mit den Auftrag-Nr. 0231/19 vom 11.03.2019 und 2080/19 vom 11.11.2019 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

1 5

Zur Erschließung des Wohnstandortes ist eine Erweiterung des Mittelspannungsnetzes erforderlich. In der Planstraße B ist eine Transformatorenstation zu errichten. Ausgehend von der Station werden die Häuser mittels neu zu verlegenden Niederspannungskabeln angeschlossen. Hierzu sind im B-Plan die notwendigen Trassenkorridore außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu kennzeichnen.

2 6

Nach derzeitigem Kenntnisstand plant die Investorin die Errichtung eines BHKW's. Hierzu sind gesonderte Abstimmungen mit neu.sw erforderlich.

3 7

Im Bereich WA 8 (Südbahnhof Nr. 3) befinden sich Kabelanlagen und ein Kabelverteilerschrank. Für die v. g. Anlagen ist im B-Plan eine Kennzeichnung für „mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ zu ergänzen. Auf die Flächenkennzeichnung kann verzichtet werden, sofern die Vorhabenträgerin ein dingliches Leitungsrecht zugunsten von neu.sw im Grundbuch eintragen lässt. Die Eintragung ist in Vorbereitung. Zur finalen Positionierung von neu.sw zu diesem Sachverhalt ist neu.sw vor dem Abwägungsprozess nochmals zu kontaktieren. Die Begründung Pkt. 9.6 ist bezüglich des vorhandenen Anlagenbestandes zu korrigieren.

4 8

**Gasversorgung**

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich in der Fritz-Reuter-Straße Gas-Niederdruckleitungen DN 150 St und in der Gerichtsstraße stülgelegter Leitungsbestand von neu.sw.

Ihr Vorhaben ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen erfolgt. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Bei Kreuzung oder Näherung im Bohrverfahren sind die Gasleitungen in den Bereichen durch Suchschachtungen freizulegen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände zur Gasleitung sind einzuhalten.

5 9

Im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele wird neu.sw keine Investitionen mehr in Erdgasnetzerweiterungen tätigen. Eine Verlegung eines Gas-Hausanschlusses für das Betreiben eines BHKW's ist nach dem Konzept von neu.sw vom 18.03.2020 möglich.

**Wasserversorgung**

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

6 10

Im Bereich der Flurstücke 313/88, 313/77 und 313/124 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 11, Südbahnhof Nr. 3) befindet sich im Bereich der Planstraße A eine Trinkwasseranschlussleitung 1" St mit Anschlusspunkt in der Gerichtsstraße, welche in unseren Bestandsunterlagen als lageunsicher

Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Stellungnahmen wurden wir o. a. abgewogen.

Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.  
Der zukünftige Leitungsverlauf ist im Plangebiet noch nicht abschließend bekannt und u. a. abhängig von Errichtungen von Nebenanlagen.  
Nach Klärung des Leitungsverlaufs wird vor Errichtung von baulichen Anlagen im Grundbuch ein dingliches Leitungsrecht zugunsten des Versorgers eingetragen.

Zu 7: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

Zu 8: Der Hinweis wird beachtet.  
Im Grundbuch wird ein dingliches Leitungsrecht zugunsten des Versorgers eingetragen. Die Begründung unter Punkt 9.6 Elektroenergie wurde entsprechend angepasst.

Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.  
Es erfolgt keine Überbauung von Anlagen des Versorgers.

Zu 10: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Umsetzung zu beachten.

4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

**neu.sw Mein Stadtwerk®**

Seite 1 zum Schreiben von neu.sw  
 vom 3. Februar 2022  
 an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, FB-Städteplanung, Wettichstr., Basisschicht und Kultur, 17042 Neubrandenburg  
 Betreff: 2. Entwurf B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“  
 Unser Auftrag Nr.: 0001/22

gekennzeichnet ist. Eine weitere Trinkwasseranschlussleitung da 40 x 3,7 PE verläuft auf dem Flurstück 235/3 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 11, Fritz-Reuter-Straße 18). Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden.

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 zu ermitteln sind. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 sind einzuhalten. Überbauungen, auch temporär, sind nicht gestattet.

Für den Hausanschluss Südbahnhof Nr. 3 ist im B-Plan eine Kennzeichnung für „mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ zu ergänzen, da sich dieser im Bereich WAB innerhalb der Baugrenzen befindet. Auf die Flächenkennzeichnung kann verzichtet werden, sofern die Vorhabenträgerin für den betroffenen Leitungsabschnitt ein dingliches Leitungsrecht zugunsten von neu.sw im Grundbuch eintragen lässt. Die Eintragung ist in Vorbereitung. Zur finalen Positionierung von neu.sw zu diesem Sachverhalt ist neu.sw vor dem Abwägungsprozess nochmals zu kontaktieren.

Der Hausanschluss Fritz-Reuter-Straße 18 befindet sich in einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche und versorgt ein Gebäude außerhalb des B-Plangebietes. Hier ergibt sich das Recht der Flächenmitbenutzung aus dem Konzessionsvertrag.

Für die Erschließung des Standortes ist eine Netzerweiterung erforderlich. Hierzu wurde durch neu.sw ein Konzept erarbeitet (Stand 18.03.2020). Für die Netzerweiterung erfolgt die Erhebung eines Baukostenzuschusses. Die Herstellung von Hausanschlüssen ist separat bei neu.sw/Netzkundenservice zu beantragen.

Die Löschwasserversorgung wird durch neu.sw vertragsgerecht abgesichert. Es muss eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden.

**Abwasserentsorgung**

Die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) stimmt dem 2. Entwurf B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ teilweise zu.

Alle Aussagen bzgl. der Schmutzwasserableitung zu den Stellungnahmen mit den Auftrag-Nr. 0231/19 (vom 11.03.2019) und 2080/19 (vom 11.11.2019) bleiben unberührt.

Eine Niederschlagswasserableitung aus dem Geltungsbereich des B-Planes ist nur in begrenzter Menge möglich. Die Ableitung ist über den im westlichen Randbereich (Morgenlandstraße) verlaufenden Niederschlagswasserkanal DN 1000 aus Beton möglich.

Für den öffentlichen Bauraum (Straße- u. Gehwegflächen, was ca. 30 % der gesamten versiegelten Flächen entspricht) sowie für die privaten Bauflächen ist eine Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers notwendig, was auch dem Konzept der Bebauung mit größeren privaten Grünflächen entspricht.

Die in dem Punkt 9.1 der Begründung aufgeführte breitflächige Versickerung wird seitens der neu-wab begrüßt, sofern es aus baugrundtechnischer Beurteilung möglich ist. Der technische Nachweis

10

11

12

13

14

15

16

17

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 03.02.2022

Zu 11: Der Hinweis wird beachtet.  
 Im Grundbuch wird ein dingliches Leitungsrecht zugunsten des Versorgers eingetragen.

Zu 12: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

Zu 13: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

Zu 14: Der Hinweis wird beachtet.  
 Der Punkt 9.2 Löschwasser wird um folgenden Satz ergänzt:  
 Die Löschwasserversorgung wird durch den Versorger vertragsgerecht abgesichert.

Zu 15: Der Hinweis wird beachtet.  
 Die Stellungnahmen wurden wie o. a. abgewogen.

Zu 16: Der Hinweis wird beachtet.  
 Unter dem Punkt 9.1 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser wurden entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Zu 17: Der Hinweis wird beachtet.  
 Es wurde ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept übergeben und der Begründung als Anlage beigefügt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Entwässerung in den Textteil B der Satzung ergänzt.

4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

03.02.2022

NEU.SW Mein Stadtwerk®

Seite 4 zum Schreiben von neu.sw  
 vom 3. Februar 2022  
 an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, PK, Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur, 17042 Neubrandenburg  
 Betreff: 2. Entwurf B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“  
 Unser Auftrag Nr.: 0041/22

der Funktionsfähigkeit der gewählten Versickerungsanlagen als auch die Genehmigungsfähigkeit (Antragstellung durch den Grundstückseigentümer) sollten vor der Aufnahme/Festsetzung der Art der NW-Entsorgung in den B-Plan vorliegen. Gegebenenfalls könnte dieser Sachstand zu Schwierigkeiten im Genehmigungsverfahren der medientechnischen Erschließung führen. Solange die vorgesehene Art der Entsorgung nicht nachgewiesen ist, stimmt neu-wab als Abwasserentsorgungsbeauftragter der Stadt Neubrandenburg diesem Punkt nicht zu.

17

Bei der Fortschreibung der Planung ist neu-wab erneut zu beteiligen.

**Fernwärmeverteilung**

Es bestehen keine Einwände zu den vorliegenden Planunterlagen.

In der Stellungnahme zum Auftrag 2080/19 vom 11.11.2019 wurde darauf hingewiesen, dass die Investorin erwägt, die Wärmeversorgung über ein privates eigenes Nahwärmenetz mit BHKW sicherzustellen. Da in den Planunterlagen festgelegt wird, dass die Straßen öffentlich sind, ist zu klären, ob die privaten Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum untergebracht werden können und unter welchen Voraussetzungen dies realisiert werden soll. Weiterhin sind auch die Zuständigkeiten im Haftungsfall zu klären.

18

**neu-medianet GmbH**

Die Stellungnahmen mit den Auftrag-Nr. 0231/19 vom 11.03.2019 und 2080/19 vom 11.11.2019 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

19

Im östlichen Bereich der geplanten Umsiedlungsfläche (CEF 1) für die Zauneidechsen verläuft eine Leitung der neu-medianet GmbH zur Anbindung unserer PoP-Standorte im Stadt- und Breitbandausbaubereich, zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten.

20

Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Die Leitungen sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich.

Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung T4-LI der neu.sw (Teil: 0395 3500-694 oder -679) zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzudecken und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

Seitens der neu-medianet GmbH bestehen keine weiteren Einwände oder Hinweise zur Anschließung der Eidechsen auf den geplanten CEF-Flächen.

**Allgemeine Hinweise**

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

21

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

Zu 18: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

Zu 19: Der Hinweis wird beachtet.  
 Die Stellungnahmen wurden wie o. a. abgewogen.

Zu 20: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.  
 Bei der CEF Maßnahme erfolgt kein Abtrag von Oberboden o. ä. Es handelt sich hier nur um die naturschutzfachlich gerechte Pflege einer Fläche. Die Leitungen werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Zu 21: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und wird zu gegebener Zeit während der Bauausführung beachtet.

4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB-Nr. 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

03.02.2022

neu.SW Mein Stadtwerk®

Seite 5 zum Schreiben von neu.SW  
vom 3. Februar 2022  
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, PO: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur, 17042 Neubrandenburg  
Betreff: 2. Entwurf B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“  
Unser Auftrag Nr.: 0041/22

unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.  
Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte DXF-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden PDF-Datei mit dem der DXF-Datei.

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

*A.S.*  
Anke Schmidt

*J.K.*  
Janett Köhler

Anlagen  
digitale Bestandsunterlagen als PDF- und DXF-Dateien



21

2.6 Deutsche Bahn AG



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Caroline-Michaëlis-Straße 5-11 •  
10115 Berlin • \*\*

Stadt Neubrandenburg  
FB: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und  
Kultur  
Abteilung: Stadtplanung  
z. Hd. Herr Dieke  
Lindenstraße 63  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	R
R	- 9. Mai 2019	G
WVL	UBr	V
Antw.	Eing.-Nr.: 470	F
		D

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien - Region Ost  
Eigentumsmanagement  
Caroline-Michaëlis-Straße 5-11  
10115 Berlin  
www.deutschebahn.com

S1, S2 bis Nordbahnhof  
U6 bis Zinnowitzer Straße  
M8 bis Nordbahnhof

Sylvia Franke  
Tel.: 030-297-57280  
Fax: 030-297-57245  
sylvia.franke@deutschebahn.com  
Zeichen: CS.R-O-L(A) Fr  
BA-BLN-19-52105

07.05.2019

**Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Dieke,

wir bestätigen dankend den Erhalt der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.  
Leider können wir erst jetzt antworten, da es uns aus krankheitsbedingten Gründen eher nicht möglich war. Dafür möchten wir uns entschuldigen.

Die DB Immobilien Region Ost, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme unter dem Zeichen CS.R-O-L(A) Fr BA-BLN-19-52105.

In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme des Konzernunternehmens DB Netz AG mit der Bitte um Beachtung und Einhaltung der Hinweise und Auflagen.

Gleichfalls erhalten Sie die Betreiberantwort Vodafone zu o. g. Bebauungsplan.  
Die Zustimmungserklärungen von DB Energie GmbH sowie DB Kommunikationstechnik GmbH stehen noch aus. Sobald uns die Zustimmungserklärungen vorliegen, leiten wir Ihnen die Unterlagen zu.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Desweiteren bitten wir Sie, uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

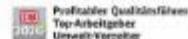
Deutsche Bahn AG  
Stz: Berlin  
Registrierungs-  
Befehl-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811502669

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Ulf Helberich Falch

Vorsitzender:  
Dr. Richard Latz

Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabine Jeschke  
Ronald Petalla  
Martin Selzer

**Unser Anspruch:**



Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 2.6 Deutsche Bahn AG

07.05.2019

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Stellungnahmen wurden wie folgt abgewogen.

2.6 Deutsche Bahn AG

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 2.6 Deutsche Bahn AG

07.05.2019



2/2

Falls Ihrerseits Fragen zu o. g. Vorhaben auftreten, wenden Sie sich bitte an die DB Netz AG.

Freundliche Grüße  
Deutsche Bahn AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I.V. Wiesner'.

I.V. Wiesner  
Anlage

Stellungnahme DB Netz AG, v. 06.05.2019  
Stellungnahme Vodafone, v. 29.04.2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I.A. Franke'.

I.A. Franke

2.6 Deutsche Bahn AG (DB Netz AG)

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 2.6 Deutsche Bahn AG (DB Netz AG)

06.05.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



DB Netz AG • Granitzstr. 55-56 • 13189 Berlin

Deutsche Bahn AG  
Eigentumsmanagement  
CS.R-O-L(A)  
Caroline-Michaels-Str. 5-11  
10115 Berlin

DB Netz AG  
Regionalnetzplanung- und Steuerung  
LNVR-O-P  
Granitzstr. 55-56  
13189 Berlin

Robert Ernst  
Tel.: 999 41540  
Mobil: 0151 27405809  
robert.r.ernst@deutschebahn.com  
Zeichen: LNVR-O-P Er BA-SLN-19-52105

06.05.2019

Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

Sehr geehrte Frau Franke,

Bezug nehmend auf die uns vorgelegte o. g. Unterlage nehmen wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Da die in unsere Zuständigkeit fallenden Regionalnetzstrecken 1122 (Lübeck - Stralsund) und 6088 (Neustrelitz - Stralsund) im Geltungsbereich der o. g. Unterlage liegen, sind wir von dieser und den daraus entstehenden Vorhaben betroffen und insofern an den weiteren Vorgängen diesbezüglich, wie z.B. Genehmigungsverfahren usw., zu beteiligen.

Die Nutzung der ausgewiesenen Flächen bzw. die Umsetzung daraus entstehender Vorhaben und alle dazu gehörenden Zusammenhangsmaßnahmen, sowie das Betreiben von Gebäuden und Anlagen dürfen zu keiner Zeit:

- den Eisenbahnbetrieb beeinflussen oder die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährden,
- die Bahnanlagen beeinflussen, stören oder beschädigen,
- die Instandsetzung und den Ausbau der Eisenbahninfrastrukturanlagen behindern.

Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 LBauO M-V) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf

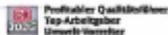


Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und ist während der Umsetzung sowie im Rahmen der späteren Nutzung zu beachten.

Zu 2: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Die nächstgelegenen aktiven Gleise befinden sich im Abstand von ca. 7 bis ca. 13 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Eine heranrückende Bebauung führt zu keiner Nutzungseinschränkung. Die erforderlichen Abstände zu den Bahnanlagen wurden bereits beim Verkauf der Grundstücke durch die Deutsche Bahn AG berücksichtigt.

Zu 3: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Unser Anspruch:



2.6 Deutsche Bahn AG (DB Netz AG)

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 2.6 Deutsche Bahn (DB Netz AG)

06.05.2019



2/2

magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück erfolgen. Ansprechpartner: DB Netz AG, Produktionsdurchführung Neustrelitz, Feinplanung, Frau Sabine Hübner, Adolf-Friedrich-Straße 21, 17235 Neustrelitz.

Mit freundlichen Grüßen

DB Netz AG

I. A.

Ernst



Zu 4: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und ist bei der Umsetzung des Vorhabens durch die bauausführenden Firmen zu beachten.

Zu 5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Die Bahn wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Zu 7: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Anfallendes Oberflächenwasser und Abwasser wird nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht.

Zu 8: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Zu 9. Der Hinweis wird beachtet. Die DB Netze wird im weiteren Verfahren einbezogen.

Zu 10.: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

2.6 Deutsche Bahn AG (Beteiligung Vodafone)

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 2.6 Deutsche Bahn AG (Beteiligung Vodafone)

29.04.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



Vodafone GmbH Postfach 420454, 12054 Berlin

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Region Ost  
Caroline-Michaelis-Str. 5-11  
10115 Berlin

**Niederlassung Nord-Ost/ Ost**  
Ihr Zeichen BA-BLN-19-62106  
Ihre Nachricht vom 24.04.2019  
Unser Zeichen TDRB-O  
Tel: +49 (0) 30 75 475- 7220  
Mobil: +49 30  
E-Mail: amina.meincke@vodafone.com  
Datum: 29.04.2019

**Leitungsauskunft zur Baumaßnahme**

**Betreff:** Neubrandenburg, Strecke 6756, Bahn-km 0,2-0,5, bahnlinks, Bebauungsplan Nr. 122 Westliches Bahnhofquartier, Südbahnhof/ Südbahnhofstr., Flur 11, Flst. 313/77, 313/86, 313/88, 313/90, 313/122, 313/123, 313/124

**Strecke:** 6756, Bahn-km 0,2-0,5

**Unser Zeichen:** 19/0621

**Stellungnahme:** Ihre Anfrage betreffend Telekommunikationsanlagen der **Vodafone GmbH ehem. Arcor**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich des Geländes befinden sich keine Kabelanlagen der Vodafone GmbH ehem. ARCOR. Die Vodafone GmbH stimmt dem Bauvorhaben zu.

Die Zustimmung bezieht sich nur auf das beantragte Vorhaben und auf den beantragten Bereich.

Geben Sie bitte bei Schriftwechsel und Rückfragen unser Zeichen mit an.

Mit freundlichen Grüßen  
Vodafone GmbH

l.A. Frank Bultz  
Gruppenleiter TDRB Deployment Region Ost B  
Abteilung TDR-O

l.A. Amina Meincke  
TDRB Deployment Region Ost B  
Abteilung TDR-O

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

**Vodafone GmbH**  
Alte Kottbuscher Str. 1, 12205 Berlin, Postfach 420454, 12054 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 75 475-0, Fax: +49 (0) 30 75 475-1199, vodafone.de  
Geschäftsführung: Dr. Johannes Amende (Vorstand), Dr. Manuel Cabero del Castillo Olivares, Anna Dreierhans,  
Berthine Hensch, Dr. Eric Hirsch, Gernard Mack, Alexander Saut, Dr. Andreas Simon, Dr. Peter Walz  
Vorstand der Aufsichtsrats Treu & Röhkamp, Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf, Amtsgericht: Düsseldorf, HRB 58952

**Netzwerkleitung**  
Deutsche Telekom AG, Düsseldorf  
Bonn 0556 300700-0 0250 8000 00  
USt-Nr.: 103 79 700/1788  
USt-Nr.: DE 815115894  
WEEE-Reg.-Nr.: DE 914 59397

2.6 Deutsche Bahn AG

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

**Dieke, Michael**

**Von:** Sylvia Franke <sylvia.franke@deutschebahn.com>  
**Gesendet:** Dienstag, 12. November 2019 13:25  
**An:** Dieke, Michael  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier" Neubrandenburg, Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 (BAUGB)

Sehr geehrter Herr Dieke,

unsere Stellungnahme vom 07.05.2019 sowie die Stellungnahmen von den Beteiligten DB Netz AG, DB Energie GmbH und DB Kommunikationstechnik GmbH haben auch im Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch unter Beachtung aller Auflagen ihre Gültigkeit.  
Bei fachtechnischen Rückfragen wenden Sie sich bitte an die DB Netz AG, Herrn Robert Ernst.

Freundliche Grüße

Sylvia Franke  
Eigentumsmanagement  
Kompetenzteam Baurecht (CS.R-04-O(E))

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, Region Ost  
Caroline-Michaëlis-Straße 5-11, 10115 Berlin  
Tel.: +49 030 297 57280, intern: 999 57280

[Pflichtangaben anzeigen](#)

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier:  
<http://www.deutschebahn.com/de/konzern/datenschutz>

1

TÖB-Nr. 2.6 Deutsche Bahn AG

12.11.2019

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Stellungnahmen wurden wie o. a. abgewogen.

2.6 Deutsche Bahn AG (Kommunikationstechnik)	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p><b>Sylvia Franke</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Diane Balster  <b>Gesendet:</b> Dienstag, 16. Juli 2019 09:17  <b>An:</b> Sylvia Franke  <b>Betreff:</b> 2019020733_WG: Neubrandenburg, Strecke 6756, Bahn-km 0,2-0,5, bahnlinks, Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier", Az.: BA-BLN-19-52105 Merkblatt_Erdarb.doc; LST_Kabelmerkblatt_5 Seiten.pdf  <b>Anlagen:</b></p> <p>Unser Zeichen: DB KT 2019-020733</p> <p><b>WG: Neubrandenburg, Strecke 6756, Bahn-km 0,2-0,5, bahnlinks, Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier", Az.: BA-BLN-19-52105</b></p> <p>Ihr Schreiben vom: 13.06.2019                  Zeichen: DB KT 2019-020733                  Strecke: 6756 km: 0,2 – 0,5                  Ort/Gemarkung: Neubrandenburg</p> <p><b><u>Betreiberankunft zu Tk- Kabeltrassen/ Tk – Anlagen der DB Netz AG und der Vodafone GmbH ( im Bezug auf Bahngelände)</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p><b><u>Im Auftrag der DB Netz AG</u></b> geben wir folgende Stellungnahme ab.</p> <p>In dem benannten Bereich befindet sich nach den von uns vorliegenden Bestandsunterlagen folgende Fernmeldekabel der DB Netz AG:                  Streckenfernmeldekabel:                  F 2814, 58"                  F 5832, 144' LWL</p> <p><b>Es liegen uns zu diesem Bereich keine Lagepläne vor, daher ist eine Suchschachtung bzw. Handschachtung notwendig.</b></p> <p>Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Wir bitten Sie, nur jemanden Einsicht in die Pläne zu gewähren, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann.</p> <p>Kabel / Anlagen sind zur Aufrechterhaltung des Eisenbahnbetriebes notwendig und dürfen durch die geplante Maßnahmen in Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Es ist immer davon auszugehen, dass Unterbrechungen und Beschädigungen betrieblich Auswirkungen haben. Kabel bzw. Anlagen dürfen nicht fest überbaut werden. Der Zugang ist ständig zu gewährleisten.</p> <p>Die Tk Anlage sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.                  Im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme weisen wir darauf hin, dass Veränderungen an der Kommunikationsanlage der DB Netz AG ohne Mitwirkung der DB Kommunikationstechnik GmbH nicht statthaft sind.</p>	<p>TÖB-Nr. 2.6 Deutsche Bahn AG (Kommunikationstechnik) 16.07.2019</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.                  Die Unterlagen wurden nicht an Unbeteiligte weitergegeben.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Ausführung zu beachten.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.                  TK Anlagen wurden berücksichtigt und werden nicht überplant.</p>

2.6 Deutsche Bahn AG (Kommunikationstechnik)	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>Grundsätzlich ist bei Vorhandensein von Kabel / Anlagen, <u>vor Baubeginn</u>, eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH nicht erforderlich. Für die Einleitung der örtlichen Einweisung bitten wir um rechtzeitige schriftliche Information (min. 7 – 10 Arbeitstage vor Baubeginn) mit Angabe unseres Zeichens 2019- an die Mailadresse:  - <a href="mailto:DB.KT.Dokumentationsservice-Hannover@deutschebahn.com">DB.KT.Dokumentationsservice-Hannover@deutschebahn.com</a></p> <p>Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.</p> <p>Darüber hinaus sind folgende Auflagen einzuhalten:  Die Forderungen des Merkblattes für Erdarbeiten sowie des Kabelmerkblattes sind strikt einzuhalten. Das Kabelmerkblatt wird bei der örtlichen Einweisung übergeben.  Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 2 Jahren. Für Vorhaben außerhalb des Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung angegebenen Bereichs.</p> <p><b>Bei Einhaltung der genannten Forderungen stimmt die DB Kommunikationstechnik GmbH vom Grundsatz des geplanten Maßnahme zu.</b></p> <p>Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungsungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Fall der Ungenauigkeit der Zweifel an der Planungsgenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.</p> <p><u>Im Auftrag der Vodafone GmbH</u>  Teilen wir Ihnen mit, dass im benannten Bereich keine Anlagen der Vodafone GmbH vorhanden sind. Somit liegt <u>keine Betroffenheit</u> vor.</p> <p>Diane Balster  Dokumentationsservices Hannover (I.CVR 2{1})</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH  Kriegerstr. 1g, 30161 Hannover</p>	<p>TÖB-Nr. 2.6 Deutsche Bahn AG (Kommunikationstechnik) 16.07.2019</p> <p>Zu 5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Ausführung zu beachten.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Ausführung zu beachten.</p> <p>Zu 7: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Ausführung zu beachten.</p>

2.6 Deutsche Bahn AG

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf



DB AG  
DB Immobilien  
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht  
Caroline-Michaëls-Straße 5-11  
10115 Berlin  
www.deutschebahn.com

Abt. Stadtplanung  
Christian Zielzki  
Telefon: 030 297 57274  
E-Mail: christian.zielzki@deutschebahn.com  
DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com  
Organisationskürzel: CR.R 042 Z  
Aktenzahlen: TÖB-BLN-22-65151

12.01.2022

12.01.2022

Ihr Zeichen/Bearbeitungsdatum: -- / Herr Felix Mibrandt / 27.12.2021

**2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“  
Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.  
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.05.2019 mit Az.: BA-BLN-19-52105 inklusive Anhängen. Alle in der Stellungnahme aufgeführten und für die weiteren Planungen relevanten Auflagen, Forderungen bzw. Hinweise sind weiterhin zu berücksichtigen und einzuhalten.

Auf folgende Punkte möchten wir nochmal ausdrücklich hinweisen:

- Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
- Fallen Abstandsflächen auf Bahngelände, so ist für die Inanspruchnahme ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag mit der DB AG, DB Immobilien abzuschließen.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
- Wir empfehlen daher, im Interesse der öffentlichen Sicherheit, die Planung einer Einfriedung, die ein Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen sicher verhindert. Es sollte in jedem Falle vermieden werden, dass Personen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können.
- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

- 1
- 2
- 3
- 4

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Regisierungsgericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811595669

Vorstand:  
Aufsichtsrat:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorstand

Dr. Levin Hölle  
Berthold Huber  
Dr. Daniela Dierl Iren Markoffen  
Dr. Signi Evelyn Nikitta  
Ronald Palata  
Martin Bauer



Mehrere Informationen zur Datenverarbeitung bei DB-Konten finden Sie hier: www.deutschebahn.com/abwaeagrecht

TÖB-Nr. 2.6 Deutsche Bahn AG

12.01.2022

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Stellungnahmen wurden wie o. a. abgewogen.

Zu 2: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.  
Die nächstgelegenen aktiven Gleise befinden sich im Abstand von ca. 7 bis ca. 13 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Eine heranrückende Bebauung führt zu keiner Nutzungseinschränkung. Die erforderlichen Abstände zu den Bahnanlagen wurden bereits beim Verkauf der Grundstücke durch die Deutsche Bahn AG berücksichtigt.

Zu 3: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Zu 4: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Die erforderlichen Abstände zu den Bahnanlagen wurden bereits beim Verkauf der Grundstücke durch die Deutsche Bahn AG berücksichtigt.

2.6 Deutsche Bahn AG

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf



2/2

- Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
- Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

5

6

7

8

9

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Ausführung und dem Betrieb des geplanten Vorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Team Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, Region Ost

Antje  
LV. Schönheiter  
Digital unterschrieben  
von Antje Schönheiter  
Datum: 2022.01.13  
10:33:20 +01'00'

Christian Zielzki  
Digital unterschrieben  
von Christian Zielzki  
Datum: 2022.01.12  
14:10:37 +01'00'

TÖB-Nr. 2.6 Deutsche Bahn AG

12.01.2022

Zu 5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Bahngelände wird durch den Bebauungsplan nicht beansprucht.

Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Zu 7: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

Zu 8: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.

Die DB AG wird über das Abwägungsergebnis informiert.

3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

20.02.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
01055 Dresden

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 110255

17042 Neubrandenburg

REFERENZ: Ihr Schreiben vom 04.02.2019  
ANSCHREIBPARTNER: 263867-2019 (Bitte immer angeben), PTT 23, PPB 7, Andreas Gröhl  
TELEFONNUMMER: +49 30 8353 78323  
DATUM: 20.02.2019  
BETRIFF: Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier" der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrter Damen und Herren,

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

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

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

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

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

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Hauptgeschäft: Technik Niederlassung Ost, Dresden Str. 75, 01145 Falkenberg | Geschäftsadresse: Am Riesen Ford 1, 17094 Burg Stargard  
Postfachstr. Am Riesen Ford 1, 17094 Burg Stargard  
Telefon: +49 30 1 23 0 | Telefax: +49 30 1 23 0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de  
Kontik Postbank (Sachliche Bf. 7 596 100 60), Kto. Nr. 24 895 608, IBAN: DE 71 80 1005 002 4450966, SWIFT/BIC: PRNDE333  
Aufsichtsrat: Dr. Gök Wessner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldstein (Vorsitzender), Malin Stankus, Dagmar Wockel-Saath  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14180, Sitz bei Geschäftsbereich Bonn | USt-IdNr. DE 814645282



Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Für Leitungen, die nicht umverlegt werden können, wird vor Errichtung von baulichen Anlagen im Grundbuch ein dingliches Leitungsrecht zugunsten des Versorgers eingetragen.  
Die Begründung wurde unter Punkt 9.5 wie folgt ergänzt:  
„Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG.  
Für Leitungen, die nicht umverlegt werden können, wird vor Errichtung von baulichen Anlagen im Grundbuch ein dingliches Leitungsrecht zugunsten des Versorgers eingetragen.“

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Notwendigkeit der frühzeitigen Einbeziehung der Deutschen Telekom AG wird an den Erschließungsträger weitergeleitet.

3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

DATUM 20.02.2019  
 EMPFÄHNER Stadt Neubrandenburg  
 SEITE 2

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 6 Monate vor Baubeginn.

Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PML@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.



TÖB-Nr. 3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

20.02.2019

Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.  
 Für Leitungen, die nicht umverlegt werden können, wird vor Errichtung von baulichen Anlagen im Grundbuch ein dingliches Leitungsrecht zugunsten des Versorgers eingetragen.

Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.  
 Die Notwendigkeit der frühzeitigen Einbeziehung der Deutschen Telekom AG wird an den Erschließungsträger weitergeleitet. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien zu vermeiden sind und der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Anlagen möglich sein muss.

Zu 5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz und ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

20.02.2019

DATUM 20.02.2019  
BEZÜGLICH Stadt Neubrandenburg  
SEITE 3

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.  
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.

A. Gröhl

Anlagen

1 Kabelschutzanweisung

1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

1 Übersichtsplan

I 6

Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Stellungnahme wurde dem Erschließungsträger übergeben.

3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

TÖB 3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

18.10.2019



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
01059 Dresden

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 110255

17042 Neubrandenburg

REFERENZ: Ihr Schreiben vom 02.10.2019  
ANSPRECHPARTNER: 263867-01-2019 (bitte immer angeben), PTI 23, PPB 7, Stephan Weiß  
TELEFONNUMMER: +49 30 6353 78364  
DATUM: 18.10.2019  
BETRIFFT: Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier" der Stadt Neubrandenburg

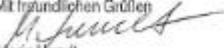
Sehr geehrter Damen und Herren,

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:

zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 263867-2019 vom 20.02.2019 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

  
Marie Hundt

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hauptschriftl: Technik Niederlassung Ost, Dresden Str. 78, 01146 Reidebeul | Besuchersitz: Am Rowler Ford 1, 17094 Bang Staugard  
Postanschrift: Am Rowler Ford 1, 17094 Bang Staugard  
Telefon: +49 30 1 233-9 | Telefax: +49 30 1 233-1 | E-Mail: [tdt@telekom.de](mailto:tdt@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 500 100 00), Nu. Nr. 24 856 099, IBAN DE17 991 0088 0004 6206 60, SWIFT-BIC: PSBKDE33  
Außendienst: Dr. Dirk Wiltschko (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Gekowitz (Neubrandenburg), Marie Steiner, Dagmar Vöckler (Ruch)  
Handlungsort: Amtsgericht Borne HfB 14192, Sitz der Gesellschaft: Borne | USt-IdNr. DE 814845282

1

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Stellungnahme wird wie o. a. abgewogen.

6.1 REMONDIS Seenplatte GmbH

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 6.1 REMONDIS Seenplatte GmbH

13.02.2019

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

REMONDIS Seenplatte GmbH / Eschenhof 11 / 17034 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung  
Abt. Az.:  
T  
R  
WVL  
Antw. Eing.-Nr.: 136/516

REMONDIS®  
M AUFTRAG DER ZUKUNFT

Eingang am:  
14. Feb. 2019

L  
B  
G  
V  
F  
D

Jürgen Hirlemann  
Betriebsleitung  
T +49 395 42960-27  
F +49 395 42960-66  
juergen.hirlemann@remondis.de

Neubrandenburg, 13.02.2019

Stadt Neubrandenburg – Bebauungsplan Nr.: 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

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 Fahrzeuge für die Sammlung von Abfällen

1

Mit freundlichen Grüßen

REMONDIS Seenplatte GmbH

Jürgen Hirlemann

Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden und in der Begründung unter Punkt 7.1 Abfallentsorgung berücksichtigt.

4.2 E.DIS Netz GmbH

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 4.2 E.DIS Netz GmbH

14.02.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



E.DIS Netz GmbH, Postfach 1143, 17094 Fürstentum/Spreewald

Stadt Neubrandenburg  
Abteilung Stadtplanung  
Sachbearbeiter Herr Dicke  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Altentreptow, 14. Februar 2019

**Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“**  
Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen Alt. 0150/2019

Sehr geehrter Herr Dicke,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 04. Februar 2019 und teilen Ihnen mit, dass gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

*i. A. Krüger*  
Ingo Krüger

*i. A. Harke*  
Markus Harke

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	<del>B</del> MD
R	20. Feb. 2019	G
WVL	LEF	V
Arch.	Eing.-Nr.: 176	F
		D

Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Verteilnetze  
Müritzer Odehauff  
Holländer Gang 1  
17087 Altentreptow  
www.e-dis-netz.de

Postanschrift  
Altentreptow  
Holländer Gang 1  
17087 Altentreptow

Markus Harke  
T 03976 2887-2301  
F 03976 2887-3030  
markus.harke@e-dis.de

Unser Zeichen NB-M-Id-Nr.

Geschäftsführung:  
Stefan Bache  
Harald Beck  
Michael Käfer

Sitz: Fürstentum/Spreewald  
Anlagenbau/ Frankfurt (Main)  
HRB 16364  
St.Nr. 001 08 0000  
Ust-Id. 024935193  
Gültiger Id. DE4227800010047

Deutsche Bank AG  
Fürstentum/Spreewald  
IBAN DE 75 1287 0000 0004 8815 00  
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG  
Fürstentum/Spreewald  
IBAN DE 25 1204 0000 0000 7115 00  
BIC COMDE33HAN

4.2 E.DIS Netz GmbH

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf



E.DIS Netz GmbH, Postfach 9142, 15504 Fürstenwalde/Spree

Stadt Neubrandenburg  
Herr Dieke  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abl. Az.:		
T	Eingereicht am	<input checked="" type="checkbox"/> MS
R	16. Okt. 2019	<input type="checkbox"/> G
WVL		<input type="checkbox"/> V
Antw.	10940 Rieck	<input type="checkbox"/> F
Eing.-Nr.:		<input type="checkbox"/> D

Altentreptow, 14. Oktober 2019

**Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“  
Neubrandenburg"**

**Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Alt. 1604/2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 02.10.2019 und teilen Ihnen mit:

Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich keine Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.

Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

*i.A. Krüger*  
Ingo Krüger

*i.A. Rieck*  
Jürgen Rieck

**E.DIS Netz GmbH**  
Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Verteilnetze  
Müritzkreis  
Holländer Gang 1  
17067 Altentreptow  
www.e-dis.de

**Postanschrift**  
Altentreptow  
Holländer Gang 1  
17067 Altentreptow

Jürgen Rieck  
T 03961 2291-3015  
F 03961 2291-3030  
juergen.riek  
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-M-NA-

**Geschäftsführung:**  
Stefan Blache  
Harald Bock  
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 15008  
St.Nr. 041 108 06416  
Ust-Id. DE28535193  
Gläubiger-Id. DE422220000175587

Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
IBAN DE75 1207 0000 0354 5515 00  
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
IBAN DE32 1704 0000 0000 7111 00  
BIC COBADE33HAN

TÖB Nr. 4.2 E.DIS Netz GmbH

14.10.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.15 Gefahrenabwehr, Gewerbe und. Verkehrsaufsicht	Abwägungsvorschlag
<p><b>Dieke, Michael</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Hettfleisch, Robert  <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 10. Oktober 2019 09:27  <b>An:</b> Dieke, Michael  <b>Betreff:</b> Planverfahren für Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"</p> <p>Abt.: 3.10.10</p> <p>Sehr geehrter Herr Dieke,</p> <p>aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen hinsichtlich des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ keine Einwände oder sonstigen Hinweise.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Robert Hettfleisch  Sachbearbeiter Verkehrsaufsicht</p> <p>Hausanschrift:  Stadt Neubrandenburg  Der Oberbürgermeister  Fachbereich Sicherheit und Ordnung  Abteilung Ordnung, Verkehr und Gewerbe  Friedrich-Engels-Ring 53  17033 Neubrandenburg</p> <p>Postanschrift:  Stadt Neubrandenburg  Der Oberbürgermeister  Fachbereich Sicherheit und Ordnung  Abteilung Ordnung, Verkehr und Gewerbe  Postfach 11 02 55  17042 Neubrandenburg</p> <p>Telefon: 0395 555-1914  Fax: 0395 555-291914  E-Mail: <a href="mailto:rober1.hettfleisch@neubrandenburg.de">rober1.hettfleisch@neubrandenburg.de</a>  Homepage: <a href="http://www.neubrandenburg.de">www.neubrandenburg.de</a></p>	<p>TÖB 1.15 Gefahrenabwehr, Gewerbe und Verkehrsaufsicht 10.10.2019</p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</p>

13.2 IHK Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 13.2 IHK Neubrandenburg

18.02.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



**IHK Neubrandenburg**  
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Abt. Stadtplanung  
Eingang am: 19. Feb. 2019  
Wahl zur Vollversammlung  
4. März - 4. April 2019  
Ihre Stimme schafft Zukunft!

R	19. Feb. 2019	G	Mj
WVL		V	
Anhw		E	
		D	

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik  
Eing.-Nr.: 174/622

Ihr Ansprechpartner  
Marten Belling  
E-Mail: [marten.belling@neubrandenburg.ihk.de](mailto:marten.belling@neubrandenburg.ihk.de)  
Tel.: 0395 5597-213  
Fax: 0395 5597-513

18. Februar 2019

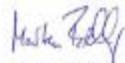
**Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg  
Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 4. Februar 2019, mit dem Sie um Stellungnahme zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen ergeben sich aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anregungen zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Marten Belling

13.2 IHK Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf



Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> MS
Ihr Ansprechpartner	04. Nov. 2019	G
Marten Belling	<i>See</i>	V
E-Mail: WVL	<i>See</i>	F
martebelling@neubrandenburg.ihk.de		D
Antw. Eing.-Nr.: 1403.5		

IHK Neubrandenburg - PF 11 02 53 - 17042 Neubrandenburg  
 Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,  
 Bauaufsicht und Kultur  
 Abteilung Stadtplanung  
 Frau Marion Strasen  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Ihr Ansprechpartner  
 Marten Belling  
 E-Mail: WVL  
 martebelling@neubrandenburg.ihk.de  
 Tel. Antw. Eing.-Nr.: 1403.5  
 0395 5597-213

Fax  
 0395 5597-513

30. Oktober 2019

**Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ der Stadt Neubrandenburg  
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 2. Oktober 2019, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen ergeben sich aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Bedenken bzw. Anregungen zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Marten Belling



TÖB-Nr. 13.2 IHK Neubrandenburg

30.10.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

18.4 Handelsverband Nord e. V.

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

18.4 Handelsverband Nord e. V.

15.02.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Geschäftsstelle Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Einpendelort:	B
T	19. Feb. 2019	G
R	WVL	V
WVL	Antw. Eing.-Nr.: 17360	F
Antw.		D

Handelsverband Nord e.V. - Jahrstraße 5d  
 Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,  
 Bauaufsicht und Kultur  
 Abt. Stadtplanung  
 PF 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Handelsverband Nord  
 Hamburg • Schleswig-Holstein  
 Mecklenburg-Vorpommern

15.02.2019  
 GSI-NB/-  
 Datum

**Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“  
 der Stadt Neubrandenburg**  
 hier: frühzeitige Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Strasen,

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

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“  
 (Stand Januar 2019) der Stadt Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Belg

Handelsverband Nord e.V.  
 Jahrstraße 5d  
 17033 Neubrandenburg  
 Telefon (03 55) 58 14 8-0  
 Telefax (03 55) 58 14 8-30  
 www.hvnord.de

Deutsche Bank PGK AG  
 SLZ 130 700 24  
 KTO 41 229 33 00  
 IBAN DE01 1007 0024 0410000000  
 BIC DEUTDE33HAN  
 Amtsgericht Köln - VR 2162 KJ  
 Präsident: Andreas Bertram

18.4 Handelsverband Nord e. V.

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

TÖB 18.4 Handelsverband Nord e. V.

25.10.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Geschäftsstelle Neubrandenburg



Handelsverband Nord e.V. - Jahrstraße 30 - 17033 Neubrandenburg

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

17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
Eingang am:	11/10
03. Nov. 2019	V
Handelsverband Nord Hamburg - Schleswig-Holstein Mecklenburg-Vorpommern	F
Handelsverband Nord Hamburg - Schleswig-Holstein Mecklenburg-Vorpommern	D
Eing.-Nr.: 1110 610	M

25.10.2019  
 GST-NB/-  
 Dokument

**Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“  
 der Stadt Neubrandenburg**  
 hier: **Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

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

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“  
 (Stand Juli 2019) der Stadt Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

  
 Beig

Handelsverband Nord e.V.  
 Jahrstraße 30  
 17033 Neubrandenburg  
 Telefon: (03 95) 58 14 8-0  
 Telefax: (03 95) 58 14 8-30  
 www.hnord.de

Deutsche Bank PGK AG  
 BLZ 130 700 24  
 KTO 41 228 33 00  
 IBAN DE81 130 700 2404 12333  
 BIC DEUTDE33  
 Amagerstraße 1 - VR 2182 KJ  
 Präsidium: Andreas Gortmann

18.5 NABU M-V

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 18.5 NABU M-V

20.02.2019

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



NABU Mecklenburg-Vorpommern · Wismarsche Str. 146 · 23053 Schwerin

Stadt Neubrandenburg  
 FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
 Herrn Michael Dieke  
 Postfach 11 01 55  
 17042 Neubrandenburg

Ortsgruppe Neubrandenburg

Gunter Panzer  
 Vorstandsvorsitzender

Neubrandenburg, 20. Februar 2019

Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“  
 Ihr Schreiben vom 04.02.2019  
 hier: Stellungnahme per EMAIL

PER @-MAIL AM 20. FEB. 2019

Ortsgruppe Neubrandenburg  
 Vorstandsvorsitzender  
 Gunter Panzer  
 Klausstraße 66  
 17034 Neubrandenburg  
 E-MAIL: info@nabu-neubrandenburg.de

Sehr geehrter Herr Dieke,

vielen Dank für die Beteiligung des NABU Mecklenburg-Vorpommern im o. g. Verfahren.

Im Namen und im Auftrag des NABU Landesverbandes nimmt die Ortsgruppe Neubrandenburg wie folgt Stellung:

Die artenschutzrechtlichen Belange sind nicht zufriedenstellend beurteilt. Es wurde lediglich ein Artenschutzfachbeitrag zur Zauneidechse erarbeitet. Alle weiteren Arten werden nur in Tabellenform ohne Hinweise auf Untersuchungsumfang, konkrete Funde sowie notwendige Maßnahmen dargestellt. Die Einschätzung zur Betroffenheit der Arten durch das Bauvorhaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL werden fachlich nicht korrekt berücksichtigt.

Die Bearbeitung im Artenschutzfachbeitrag ist für folgende Arten/Artengruppen stark fehlerhaft:

- Zauneidechse: Im AFB wird die Zauneidechsen-Population auf Grund der geringen Nachweise der Art als „womöglich“ klein eingeschätzt. Sowohl westlich als auch östlich des Plangebietes sind zahlreiche Sichtungen von Zauneidechsen bekannt. Diverse Fangaktionen im Bereich des Bahnhofes wurden im Zuge anderer Bauvorhaben durchgeführt. Im derzeitigen Plangebiet ist auf Grund der örtlichen Lebensraumausstattung davon auszugehen, dass auch hier eine Vielzahl von Zauneidechsen leben. Im AFB werden nur sehr unkonkrete Maßnahmenvorschläge getroffen, die für eine gesetzesgerechte Umsetzung des Bauvorhabens ungenügend sind. Im Zuge des Bauvorhabens ist davon auszugehen, dass Tiere bzw. deren Entwicklungsstadien getötet werden und ihre angestammten Habitatflächen verloren gehen. Diese Tötbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL erfordern zwingend Maßnahmen zum Schutz der Individuen sowie zum Ausgleich der Lebensraumverluste. Eine Umsetzung der Baumaßnahme ohne ergriffene Maßnahmen zum Schutz von Individuen und Ausgleich von Reproduktions- und Ruhestätten ist rechtswidrig.

NABU Mecklenburg-Vorpommern  
 Wismarsche Straße 146  
 23053 Schwerin  
 Tel. +49 (0)385(0) 38 98 0  
 Fax +49 (0)385(0) 38 98 29  
 info@NABU-MV.de  
 www.NABU-MV.de

Geschäftskonto  
 GLS Bank Bochum  
 BLZ 430 609 67  
 Konto 2045 381 600  
 IBAN DE38 4306 0967 2045 3816 00  
 BIC GENODEM33LS  
 UST-IdNr. DE 360963702

Spendenkonto  
 GLS Bank Bochum  
 BLZ 430 609 67  
 Konto 2045 381 601  
 IBAN DE21 4806 0967 2045 3816 01  
 BIC GENODEM33LS

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



Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
 Sowohl die Planung als auch der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde grundlegend überarbeitet.

18.5 NABU M-V

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 18.5 NABU M-V

20.02.2019

Seite 2/3

- **Brutvögel:** Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, wie eine Artenaufnahme stattfand. Brutplätze bzw. potenzielle Brutplätze wurden nicht dokumentiert und die daraus resultierenden Konsequenzen wurden nicht abgeleitet. Das Plangebiet weist sowohl offene als auch halboffene Biotope auf. Die Gleisanlagen sind ungenutzt und von Vegetation eingenommen. Büsche sowie Grasfluren sind in diesen Bereichen zu finden. Damit existieren eine Reihe von Habitaten zur Brut von Bodenbrütern des Offenlandes und der Staudenfluren, Gebüschbrütern und Gehölze gebundene Brutvogelarten. Im Plangebiet sind ebenfalls Gebäude vorhanden, die Höhlen- und Nischenbewohnern Brutmöglichkeiten bieten. Nur ein Bruchteil des möglichen Artenspektrums ist in den vorhandenen Unterlagen benannt ohne Hinweis auf Niststätten bzw. potenziellen Nistmöglichkeiten. Generell sind Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln während der Reproduktionszeit geschützt und dürfen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht gestört oder zerstört werden. Zugleich gilt der Individuenschutz § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eben auch von Entwicklungsformen (den Nistlingen). Maßnahmen, die diesen Tatbestände entgegenwirken würden, fehlen komplett! Eine Umsetzung der Baumaßnahme ohne ergriffene Maßnahmen zum Schutz von Individuen und deren Entwicklungsformen sowie Reproduktionsstätten ist rechtswidrig.

- **Fledermäuse:** Zum Vorkommen von Fledermäusen wird im AFB lediglich auf Nahrungshabitate im Plangebiet verwiesen. Es existiert keine Aussage AFB, ob die vorhandenen Gebäude auf Fledermausquartiere bzw. mögliche Fledermausquartiere untersucht wurden. Im AFB werden keine Maßnahmen vorgeschlagen, die bei Abriss der Gebäude / Sanierung der Gebäude zu ergreifen sind, um rechtskonforme Umsetzung des Vorhabens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu ermöglichen.

Wir fordern daher, dass folgende Maßnahmen zu ergreifen sind, die eine rechtskonforme Umsetzung des Vorhabens gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zwingend notwendig machen:

- **Zauneidechse:** Habitate der Zauneidechse sind mit einem Reptilienzaun einzuzäunen und die Zauneidechse sind im Zeitraum April bis September durch einen Fachkundigen abzufangen. Eine streifenweise Mahd innerhalb der gezäunten Fläche ist während der Fangzeit vorzusehen. Die gefangenen Tiere sind auf Ausweichflächen auszusetzen. Hierbei ist zu beachten, dass die angrenzenden Habitatflächen bereits voll durch Zauneidechsen besetzt sind, so dass neue Ausweichflächen geschaffen werden müssen. Geeignete Ausweichflächen befinden sich am Datzeberghang Richtung Ihlenfelder Straße, die eber vorbereitender Arbeiten bedürfen. D. h., dass derzeit verbuschte Hangbereiche auf einer Fläche von etwa 1,5 ha sind zu entbuschen und müssen in den kommenden Jahren durch eine einmalige Pflegemahd pro Jahr unterhalten werden.

- **Brutvögel:** Die Baufeldfreimachung (Rodung von Bäumen und Gebüsch, Mahd, Einbnung der Fläche usw.) sind außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln umzusetzen. Die Gebäude im Plangebiet sind auf das Vorkommen von Brutvogelarten hin durch einen Fachkundigen zu untersuchen, der entsprechende Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen ableitet. Die Umsetzung der Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachlich zu begleiten.

18.5 NABU M-V

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

TÖB-Nr. 18.5 NABU M-V

20.02.2019

Seite 3/3

- Fledermäuse: Die Gebäude im Plangebiet sind auf das Vorkommen von Fledermausquartieren hin durch einen Fachkundigen zu untersuchen, der entsprechende Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen ableitet. Die Umsetzung der Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachlich zu begleiten.

Geeignete Ausweichflächen für Zaunidechsen „am Datzeberghang“ siehe Karte, im Anhang.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. *A. Rott*

Gunter Panner  
Vorstandsvorsitzender



18.5 NABU M-V

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

TÖB-Nr. 18.5 NABU M-V

18.10.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

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

Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
Herr M. Dieke  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“  
Ihr Schreiben vom 02.10.2019  
hier: Stellungnahme per EMAIL

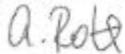
Sehr geehrter Herr Dieke,

vielen Dank für die Beteiligung des NABU Mecklenburg-Vorpommern im o. g. Verfahren.

Im Namen und im Auftrag des NABU Landesverbandes nehme ich wie folgt Stellung:

Die NABU Ortsgruppe Neubrandenburg hat im o. g. Verfahren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einwände gegen das Vorhaben vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

Gunter Panner  
Vorstandsvorsitzender



Ortsgruppe Neubrandenburg

Gunter Panner  
Vorstandsvorsitzender

Neubrandenburg, 08. Oktober 2019

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

NABU Mecklenburg-Vorpommern  
Warnische Straße 146  
19053 Schwerin  
Tel. +49 (0)385 59 38 98 0  
Fax +49 (0)385 59 38 98 29  
lgs@NABU-MV.de  
www.NABU-MV.de

Geschäftskonto  
GLS Bank Bochum  
BLZ 430 609 67  
Konto 2045 381 603  
IBAN DE38 4306 0967 2045 3816 00  
BIC GENODEM33GLS  
USI-KNr. DE 166961701

Spendenkonto  
GLS Bank Bochum  
BLZ 430 609 67  
Konto 2045 381 601  
IBAN DE71 4306 0967 2045 3816 01  
BIC GENODEM33GLS

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

18.5 NABU M-V

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB 18.5 NABU M-V

07.01.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

PER @-MAIL AM 07. JAN. 2022



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

Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
Herrn F. Milbrandt  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Abt. Az.:  
T  
R  
WVL  
Anw. Eing. Nr. 19

1  
B  
G  
V  
F  
D

Ortsgruppe Neubrandenburg  
Gunter Panner  
Vorstandsvorsitzender

Neubrandenburg, 07. Januar 2022

Ortsgruppe Neubrandenburg  
Vorstandsvorsitzender  
Gunter Panner  
Kranichstraße 56  
17033 Neubrandenburg  
E-MAIL: info@nabu-neubrandenburg.de

**2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“**  
Ihr Schreiben vom 27.12.2021  
hier: Stellungnahme per EMAIL.

Sehr geehrter Herr Milbrandt,  
vielen Dank für die Einbeziehung des NABU Mecklenburg-Vorpommern im o. g. Verfahren.  
Im Namen und im Auftrag des NABU Landesverbandes nehme ich wie folgt Stellung:  
Die NABU-OG Neubrandenburg stimmt dem Vorhaben zu.

Der NABU möchte ausdrücklich darauf hinweisen, die artenschutzrechtlichen Untersuchungen nicht zu vernachlässigen und falls notwendig dieses Vorhaben während der Bauphase artenschutzrechtlich zu begleiten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sollte noch einmal auf mögl. geschützte Lebensstätten geachtet werden (Brutzeit).

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. *G. Rott*  
Gunter Panner  
Vorstandsvorsitzender

**NABU Mecklenburg-Vorpommern**  
Wismarsche Straße 146  
19053 Schwerin  
Tel. +49 (0)385159 38 98 0  
Fax +49 (0)385159 38 98 29  
lgs@NABU-MV.de  
www.NABU-MV.de

**Geschäftskonto**  
GLS Bank Bochum  
BLZ 430 609 67  
Konto 2045 381 600  
IBAN DE98 4306 0967 2045 3816 00  
BIC: GENODEM3GLS  
US-IdNr. DE 166961701

**Spendenkonto**  
GLS Bank Bochum  
BLZ 430 609 67  
Konto 2045 381 601  
IBAN DE71 4306 0967 2045 3816 01  
BIC: GENODEM3GLS

1

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die entsprechenden Maßnahmen laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag nicht ausgelöst.

18.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

TÖB 18.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

07.11.2019

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**BUND**  
FRIENDE DER ERDE

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland  
Friends of the Earth Germany

Landesverband  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

**BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg**  
Tel. (0395) 5 666 812 eMail: [Info@bund-neubrandenburg.de](mailto:Info@bund-neubrandenburg.de)

**Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur**  
Sachgebietsleiterin Bauleitplanung  
Marion Strasen  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L	
Pl.-Az.:		X MS	
T	Erreichte am:	G	
R	08. Nov. 2019	F	
WVL		D	

Neubrandenburg, 07.11.2019

**Beteiligung gemäß § 4 BauGB**

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“**

Sehr geehrte Frau Strasen,

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

Ich begrüße die Umsiedlung der Zauneidechsen sowie die andauernde Pflege des neuen Habitats. Dieses ist regelmäßig zu kontrollieren und gegebenenfalls entsprechend der Entwicklung des Biotopes anzupassen.

Das Ausbringen von Fledermauskästen ist entsprechend neuer, naturschutzfachlicher Erkenntnisse nicht mehr als CEF-Maßnahme anerkannt, da nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass die Tiere die Kästen auch annehmen. Ich verweise dazu auf den juristischen Beitrag im Schnellbrief Nr. 205, November/Dezember 2017 des Informationsdienstes Umweltrecht e.V. (IDUR) S. 68 ff. URL: <http://idur.de/wp-content/uploads/2017/12/2017-IDUR-Schnellbrief-205gesch.pdf>. Dementsprechend ist für die Fällung ein Antrag auf Ausnahme gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen.

Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Fledermausquartier zu ersetzen. Diese sind zu kontrollieren und gegebenenfalls anzupassen.

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

*A. S. Kadebaum*

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Schmidt  
Vorsitzender

Landesgrüffeld: Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 5 666 812-0 Fax (0395) 5 11 19-0

Landesverband: Spandauer Straße 13, 10557 Berlin, Tel. (030) 32 12 18-0 Fax (030) 32 12 19-0

Spezialkreis: Spandauer Straße 13, 10557 Berlin, Tel. (030) 32 12 18-0 Fax (030) 32 12 19-0

Der BUND ist ein eingetragener Verein. Bundesverband: Spandauer Straße 13, 10557 Berlin, Tel. (030) 32 12 18-0 Fax (030) 32 12 19-0

1

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG zu stellen. Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällt werden sollte, ist die Fällung durch eine Ökologin oder Ökologen zu begleiten.

18.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

TÖB 18.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

03.02.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



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

Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur

Sachbearbeiter  
Felix Milbrandt  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

per E-Mail: felix.milbrandt@neubrandenburg.de

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	
T	Eingang am:
R	04 Feb. 2022
Ans.	Eing.-Nr.: 12

Landesverband  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Wisnarsche Straße 152  
19053 Schwerin  
Telefon: 0385 521339-0  
Telefax: 0385 521339-20  
E-Mail: bund.mv@bund.net

BUND Gruppe Neubrandenburg  
Ansprechpartner:  
Gordon Käbelmann

Ihr Zeichen: 27.12.2021  
Ihre Nachricht vom: 27.12.2021  
Unser Zeichen: 580-212/GK  
Datum: 03.02.2022

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

Hier: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 122: Westliches Bahnhofquartier, 2. Entwurf

Sehr geehrter Herr Milbrandt,

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

Wir äußern folgende Bedenken zur Planung:

- 1) Das Ausbringen von Fledermauskästen ist entsprechend neuer, naturschutzfachlicher Erkenntnisse nicht mehr als CEF-Maßnahme anerkannt, da nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass die Tiere die Kästen auch annehmen. Ich verweise dazu auf den juristischen Beitrag im Schnellbrief Nr. 205, November/Dezember 2017 des Informationsdienstes Umweltrecht e.V. (IDUR) S. 68 ff. URL: <http://idur.de/wp-content/uploads/2017/12/2017-IDUR-Schnellbrief-205gesch.pdf>. Dementsprechend ist für die Fällung ein Antrag auf Ausnahme gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Fledermausquartier zu ersetzen. Diese sind zu kontrollieren und gegebenenfalls anzupassen.
- 2) Da es sich beim Eingriffeligen Weißdorn, *Crataegus monogyna*, nach Rothmaler um einen Strauchbaum der Höhe 2 bis 10 (selten bis 12) Meter handelt, sollte dieser in der Pflanzliste nicht den Bäumen, sondern den Sträuchern zugeordnet werden.

1

2

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

*Gordon Käbelmann*

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

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG zu stellen. Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällt werden sollte, ist die Fällung durch eine Ökologin oder Ökologen zu begleiten, welcher die entsprechenden Ersatzmaßnahmen festlegt. Da die untere Naturschutzbehörde und auch der NABU der Planung zugestimmt haben, bleibt das Anbringen von Fledermauskästen Bestandteil des Artenschutzfachbeitrages und somit auch des B-Planes.

Zu 2:

Der Hinweis wird beachtet.

Der Weißdorn wurde in Begründung und Planzeichnung den Straucharten zugeordnet.

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Eigenbetrieb Immobilienmanagement

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

28.01.2022

9.00  
Betriebsleiter

28.01.2022  
du 2633

2.20.20  
Herr Milbrandt

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T	Eingang am: <input checked="" type="checkbox"/> FM
R	31. Jan. 2022
WVL	63 <i>hvc</i>
Antw. Eing.-Nr.:	D <i>h</i>

**Gesamtstellungnahme des Eigenbetriebes Immobilienmanagement hier: Einbeziehung in das Planverfahren zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“**

Sehr geehrter Herr Milbrandt,

mit Schreiben vom 27.12.2021 haben 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 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ bestehen von Seiten des Eigenbetriebes Immobilienmanagement folgende Einwände bzw. Hinweise.

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die sich derzeit im Eigentum Dritter befinden. Die Erschließung des Plangebietes und Herrichtung der öffentlichen Verkehrsflächen sollten mittels Erschließungsvertrag geregelt werden. Es ist darauf hinzuwirken, die öffentlichen Verkehrsflächen nach Herrichtung und Erschließung kostenfrei in das Eigentum der Stadt Neubrandenburg zu übertragen. Eine entsprechende Regelung ist im Erschließungsvertrag aufzunehmen. Der Erschließungsträger sollte vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen Eigentümer aller zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sein.

1

Entsprechend artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, erstellt durch die beauftragte Biologin Frau Gesine Schmidt, wurde auf der vorgesehenen Baufäche ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Der Fachbeitrag sieht die Umsiedlung der Zauneidechsen auf ein entsprechendes Ersatzbiotop vor. In Abstimmung mit dem Fachbereich 2 und Frau Schmidt sind durch die Abteilung Grünflächen, Friedhof und Forst zwei Umsiedlungsflächen am Südhang des Datzeberges zur Verfügung gestellt und entsprechend hergerichtet worden (siehe CEF-Flächen Planteil 2, Planzeichnung Teil A des B-Plan Entwurfes). Die Umsiedlung der Zauneidechsen ist auch bereits erfolgt. Weiterhin ist die Art der Pflege der Flächen abgestimmt und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eingearbeitet worden. Die künftige fachkundige Pflege der Umsiedlungsflächen kann durch die Abteilung Grünflächen, Friedhof und Forst organisiert werden. Die Kosten sind dem Vorhabenträger in Form einer Einmalzahlung von 8.000,- EURO aufzuerlegen. Zur Absicherung der Zahlung der Pflegekosten an den Eigenbetrieb Immobilienmanagement, ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen. Für die Festlegung der Höhe der Kosten wurde ein Kostenvoranschlag bei einer geeigneten Pflegefirma eingeholt (siehe Anlage).

2

Eigenbetrieb Immobilienmanagement

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Die kostenlose Grundstücksübertragung wird im städtebaulichen Vertrag zur Erschließung geregelt.

Der Erschließungsträger muss ein dingliches Anwartschaftsrecht bis zum Vertragsschluss vorweisen. Weitere Regelungen zur Eigentumsfrage werden im städtebaulichen Vertrag zur Erschließung geklärt. Dieses ist jedoch nicht für die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, die bereits im Eigentum der Stadt sind, zu berücksichtigen.

Zu 2.: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Mit einem städtebaulichen Vertrag können die Kosten für Maßnahmen gemäß § 10 durch den Investor übernommen werden. Dieses gilt explizit jedoch nicht für Unterhaltungs- und Betriebskosten, da es sich hier nicht um einmalige Investitionskosten für städtebauliche Maßnahmen handelt.

Vertragsbestandteil, kann daher lediglich die Planung, die Herstellung, die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die Bereitstellung eines Grundstücks sein. Die Forderung kann somit nicht durch einen städtebaulichen Vertrag durchgesetzt werden. Auch die Alternative kann nicht durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Eigenbetrieb Immobilienmanagement

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

Alternativ ist auch die Veranlassung der Pflege durch den Vorhabenträger selbst, entsprechend artenschutzrechtlichem Fachbeitrag möglich. Hier ist die Zuständigkeit der Kontrolle der entsprechenden Umsetzung festzulegen.

| 2

Mit freundlichen Grüßen

  
Dirk Schwabe  
Betriebsleiter

  
Doreen Duchow

Eigenbetrieb Immobilienmanagement

28.01.2022

**VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG**  
**Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“**

---

**ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

---

**II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Öffentlichkeit 1

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

24.03.2019



Der Oberbürgermeister  
Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung Wirtschaft Bauaufsicht und Kultur  
Sachgebietsleiterin Bauplanung  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> 10
R	28. März 2019	G
WVL		V
		F
Antw. Eing.-Nr.:	312	D

24.03.2019

Bebauungsplan für das „Westliche Bahnhofsviertel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Eigentümer des Hauses in der Morgenlandstrasse 37.

Im Rahmen der oben genannten Bauplanung möchte ich folgende Hinweise geben:

1. Zwischen 2008 und 2019 habe ich meine Immobilie in 2 Bauabschnitten aufwändig innen und aussen saniert und damit hochwertigen Wohnraum für 2 Mietwohnungen geschaffen. Den restlichen Wohnraum nutze ich selbst.

Die Sanierung der Fassade im Stile des historischen Nachtjacketenviertels war ein sehr aufwändiger Prozess und auch eine hohe finanzielle Aufwendung. Mit dem Anbau von Balkons auf der Rückseite des Hauses wird die Sanierung in diesem Monat abgeschlossen. Ich muss im Gegenzug eine angemessene Miete für meine Mietobjekte erzielen, um dies finanziell abzusichern.

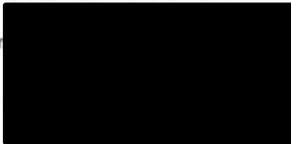
Die jetzt vorliegenden Pläne lassen den Schluss zu, dass die geplanten Gebäude auf der Rückseite meines Hauses bis auf 3 Meter an die hintere Grundstücksgrenze heran gebaut werden können (da Terrassen oder Balkone die Baugrenze überschreiten dürfen). Sollen, wie geplant, 100 Eigentumswohnungen entstehen, dürfte die Bebauungsdichte wahrscheinlich sehr hoch sein und wenig angepasst an den historischen Stil des Viertels.

Da das Gelände hinter dem Zaun ca. 2 Meter ansteigt und damit ein höher liegendes Plateau bildet, muss man erwarten, dass die neue Bebauung mit der vorgesehenen Traufhöhe über dem Niveau der bestehenden Bebauung der Morgenlandstrasse liegen wird.

Das würde für die Bewohner meines Hauses bedeuten, dass die Sichtachse nach Osten verbaut wäre, die Balkone damit eher unattraktiv für eine Nutzung und das Grundstück sozusagen von oben einsehbar wäre. Es sollte baurechtlich überprüft werden, ob es zulässig ist, durch eine derartig hohe und dichte Bebauung die angrenzenden Grundstücke massiv zu beschatten.

Öffentlichkeit 1

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 1 hat im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung am 23.10.2019 eine modifizierte Stellungnahme abgegeben, welche wie unten aufgeführt, abgewogen wurde.

Öffentlichkeit 1	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p>Als weiteren negativen Effekt der dichten und überdimensionierten Bebauung der heutigen Brachfläche befürchte ich eine zu geringe Belüftung meines Grundstückes und der Hausfläche, da dann nur noch auf der Nordseite eine Bebauungslücke bleibt. Wie für die historische Bebauung der Morgenlandstrasse üblich, befinden sich hinter den Häusern Gärten und Wirtschaftsgebäude. So begrenzt das Wirtschaftsgebäude der Grundstückes Morgenlandstrasse 36 die Südseite meines Gartengrundstückes vollständig mit einer ca 6 Meter hohen Mauer.</p> <p>Es kann also erwartet werden, dass mein Grundstück durch die übermäßig dichte Bebauung stark verschattet und nicht mehr ausreichend belüftet wird.</p> <p>Die zu erwartende Abwertung meiner Immobilie wäre also gravierend, dazu käme noch der Verlust an Lebensqualität für sämtliche Mieter und Bewohner der Morgenlandstrasse.</p> <p>Dazu kommt die zu erwartende Lärmbelästigung durch ca. 300 Menschen und ca. 150- 200 Fahrzeuge mit ihren Abgasen.</p> <p>Die geplante Bebauung darf daher nicht näher als die geplante Traufhöhe von 13,50 Meter an die hintere Grundstücksgrenze heranreichen und/ oder maximal 2 Geschosse hoch gebaut werden, um die Bestandsbebauung nicht zu überragen und zu verschatten.</p> <p>Durch die geringere Bebauungsdichte würde dem Charakter des Viertels Rechnung getragen und nicht nur nach wirtschaftlichen Aspekten maximaler Gewinn generiert.</p> <p>2. Der durch den Ausbau der Brachfläche zu erwartende Verkehr kann unmöglich der Morgenlandstrasse zugemutet werden. Bereits jetzt ist die Straße durch das zusätzliche Fahrzeugaufkommen durch Stella- Schule und das Andere Gymnasium mehr als belastet. Zu Stoßzeiten ist ein Passieren der auch als Parkfläche genutzten Straße eine wahre Geduldsprobe, Fahrradfahrer müssen dann auf die Gehwege ausweichen.</p> <p>Auch die geplanten Zuwegungen über die Fritz-Reuter-Straße und die Robert-Blum-Straße können den zu erwartenden Verkehr nicht aufnehmen, wie die Baustellensituationen der letzten Jahre belegen konnten.</p> <p>3. Die Brachfläche hinter der Robert-Blum-Straße und der Morgenlandstrasse hat sich im Verlauf der letzten Jahre zu einem, wenn auch verwilderten, Biotop entwickelt. Zudem wurde sie von vielen Anwohnern des Viertels zum Spazieren und zum Ausführen ihrer Hunde genutzt.</p> <p>Dem Viertel geht im Zuge der geplanten massiven Bebauung also auch ein Rückzugsort verloren und die Lebensqualität der Anwohner wird dadurch empfindlich eingeschränkt.</p> <p>Es bleibt abzuwarten, ob die Sanierung der Fläche fachgerecht ausgeführt wird, im Moment ist durch die Abrissarbeiten im Schienenbereich eine deutliche Geruchsbelästigung durch Öl wahrnehmbar. Vermutet werden weitere Belastungen des Bodens durch Altlasten der Bahn.</p> <p>4. Der Charakter der geplanten Bebauung sollte sich ins Ensemble des Nachtjackenviertels als fast vollständig erhaltenes Viertel mit historischen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden und in den letzten Jahren liebevoll und aufwändig sanierten Häusern einfügen.</p> <p>Die geplante Menge an Wohneinheiten spricht dagegen eher für eine massive, blockartige und eher seelenlose Aneinanderreihung von Wohnraum ohne Individualität. Der Eindruck entsteht, dass hier maximaler Gewinn aus einer relativ kleinen Fläche gezogen werden soll. Hier ist der Stadt aufgefordert, den Charakter des Viertels zu bewahren und die Anwohner vor den Auswirkungen der geplanten Bebauung zu schützen.</p> <p>5. Bitte teilen Sie mir den Eingang meines Schreibens mit.</p> <p>Mit freundlichem Grüßen</p> 	<p>Öffentlichkeit 1 <span style="float: right;">24.03.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 1 hat im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung am 23.10.2019 eine modifizierte Stellungnahme abgegeben, welche wie unten aufgeführt, abgewogen wurde.</p>

Öffentlichkeit 1



Der Oberbürgermeister  
 Stadt Neubrandenburg  
 Stadtplanung Wirtschaft Bauaufsicht und Kultur  
 Sachgebietsleiterin Bauleitplanung  
 Lindenstr. 63  
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	
T	Eingang am:
R	24. Okt. 2019
WVL	1071
Antw. Eing.-Nr.:	1071
	L
	B
	G
	V
	F
	D

23.10.2019

**Bebauungsplan für das „Westliche Bahnhofsviertel“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Wohnhauses Morgenlandstraße in 17033 Neubrandenburg.

Im Rahmen der oben genannten Bauplanung haben wir folgende

**Einwände:**

1. Zwischen 2008 und 2019 haben wir unsere Immobilie in 2 Bauabschnitten aufwändig innen und außen saniert und damit hochwertigen Wohnraum für 2 Mietwohnungen geschaffen. Den verbleibenden Wohnraum nutzen wir privat.

Die Sanierung der Fassade im Stil des historisch geprägten Nachtjackenviertels war ein sehr aufwändiger Prozess, um einerseits einen aktuell hohen Standart bei der energetischen Sanierung zu erreichen und gleichzeitig den historischen Charakter des Hauses zu erhalten und ins Ensemble des gesamten Viertels einzugliedern.

Die jetzt vorgelegten Pläne lassen den Schluss zu, dass die geplanten Gebäude auf der Rückseite unseres Hauses bis auf 3 Meter an die Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen.

Da die zu bebauende Fläche ca. 2 Meter über dem Niveau der Morgenlandstraße liegt, bedeutet das für die Bestandsbebauung, dass bei einer angestrebten Traufhöhe von 13,50 Metern unser Grundstück massiv abgewertet wird:



Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Öffentlichkeit 1

23.10.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Baugrenze hat zur benachbarten Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 4,90 m. Damit ist der Abstand größer als der in der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (§ 6 Abs. 5 LBauO M-V) geforderte Abstand von 3,00 m.

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Baugrenzen wurden angepasst, ein Recht auf einen freien Blick besteht dennoch nicht. Eine städtische Bebauung ist für gewöhnlich dichter und höher. Bezüglich des befürchteten Lärms wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, welches im Ergebnis feststellt, dass durch den B-Plan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Eine ausreichende Luftzirkulation ist auf Grund des Abstandes von mindestens 30,00 m zum Wohnhaus in der Morgenlandstraße gegeben. Nicht zuletzt fordern die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich eine offene Bebauung, sodass eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist.

Öffentlichkeit 1	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>Zum einen bestünden dadurch besonders für die Bewohner der unteren Etagen keine freien Sichtachsen mehr. Das Grundstück wäre von oben komplett einsehbar, so dass sich eine deutliche und so nicht hinnehmbare Einschränkung der Privatsphäre für alle Bewohner ergäbe. Bei dem beschriebenen Vorhaben, 100 Eigentumswohnungen zu bauen, ist mit einer erheblichen Belastung an Publikumsverkehr und Lärm unmittelbar an unserer Grundstücksgrenze zu rechnen. Hier ist die Stadt in der Pflicht, solches für alle Bewohner der Morgenlandstraße möglichst einzuschränken. Zum anderen befürchten wir auf Grund der Enge der Bebauung, dass unser Grundstück nicht mehr ausreichend belüftet werden wird und Folgeschäden, wie Schimmelbefall oder Bemoosung auftreten werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass wir über eine Vermietung unserer Mietwohnungen nach dem geplanten Vorhaben nicht mehr die erforderlichen Quadratmeterpreise erzielen können, die für den weiteren Unterhalt der Immobilie notwendig wären.</p> <p>Wir fordern daher, den Charakter des Viertels auch in die Planung des neuen Quartiers mit aufzunehmen, das heißt, durch großzügige Abstandsflächen (Gärten), die im gesamten Viertel und insbesondere in der Morgenlandstraße noch fast vollständig erhalten sind und genutzt werden, Privatsphäre zu erhalten und zu schaffen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan lässt keine Rückschlüsse zur Platzierung der Bauten zu, wir gehen aber bei der Menge an Wohnungen davon aus, dass hier eng, bis an Grenzen heran und maximal hoch gebaut werden soll.</p> <p>Um den Charakter des Wohnviertels zu erhalten, fordern wir eine Begrenzung der Bauhöhe auf 2 Etagen, so dass die neuen Häuser die Bestandsbebauung nicht überragen und eine Anpassung in der Gestaltung der Fassaden.</p> <p>2. Die Bewohner der Morgenlandstraße sehen sich durch den Publikumsverkehr durch „Stella“- Schule und „Anderes Gymnasium“ täglich mit einem Fahrzeugaufkommen konfrontiert, für dass die schmale Straße nicht ausgelegt ist.</p> <p>Zu Stoßzeiten ist es den Anwohnern kaum möglich, die Grundstücke zu verlassen, Fahrräder sind gezwungen, auf den Gehweg auszuweichen.</p> <p>Bei 100 geplanten Wohneinheiten gehen wir von 150- 200 Kraftfahrzeugen aus, die das Viertel mit Lärm und Abgasen belasten und ein Durchfahren des Viertels weiter erschweren werden.</p> <p>Die Öffnung des geplanten Bahnhofsquartiers zur Morgenlandstraße würde diese Situation weiter verschärfen und ist völlig inakzeptabel.</p> <p>Auch Gerichtsstraße, Robert- Bluhm- Straße und Fritz- Reuter- Straße sind für erhöhte Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt, wie die Baustellensituationen der letzten Jahre belegen konnten.</p>	<p style="text-align: right;">23.10.2019</p> <p>Öffentlichkeit 1</p> <p>Zu 3: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Zuschnitt der Grundstücke stammt aus der Erbauungszeit des Jahnviertels. Die zu bebauende Fläche war von Anfang an durch die Bahn genutzt. Mit der Neubebauung soll ein neues Quartier entstehen, welches die Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum- und Morgenlandstraße nicht beeinträchtigen soll. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat dem B-Plan nach mehreren Modifizierungen zugestimmt. Die Abstandsflächen werden eingehalten.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Die Baugrenzen wurden im modifizierten B-Plan angepasst. Die Höhe der Gebäude wird durch maximale Trauf- und Firsthöhen sowie durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse eingeschränkt.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Charakter des Wohnviertels wird durch die Neubebauung nicht eingeschränkt. In Bezug auf Zahl der Vollgeschosse wurden in den an das Jahnviertel angrenzenden Bereichen verträgliche Höhenabstufungen vorgenommen. Dazu liegt die Zustimmung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vor.</p> <p>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die Weiterführung der Planstraße B nicht möglich, da hierfür Flächen der bestehenden Bahnanlagen benötigt werden. Jedoch wird die Option ermöglicht, zu einem späteren Zeitpunkt über nicht mehr benötigte Bahnanlagen eine Erschließung in Richtung Jahnstraße zu schaffen. Eine ausschließliche Anbindung an die Morgenlandstraße ist nicht vorgesehen. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Planstraße A aus der Gerichtsstraße und verteilt sich im Gebiet über die Planstraße B.</p>

Öffentlichkeit 1	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p><b>3. Fazit:</b></p> <p>Die gegebenen Umstände am Ort der geplanten Bebauung lassen daher unserer Meinung nur eine deutlich begrenztere Menge an Eigentumswohnungen zu.</p> <p>Dem ausgelegten Bebauungsplan ist durch die betroffenen Anwohner nicht zu entnehmen, wie die Aufteilung des fraglichen Grundstücks durch den Investor vorgesehen ist. Auch Abstandsflächen, konkrete Pläne zur Verkehrsanbindung sind nur vage angegeben, so dass wir aus den oben angeführten Gründen in höchster Sorge sind, dass aus rein finanziellen Interessen der Charakter des letzten historisch bebauten und von den Bewohner mit hohem finanziellen Aufwand und viel Engagement gepflegten Viertel geopfert werden soll.</p> <p>Die Erhaltungssatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.11.1994 für das erweiterte Stadtzentrum soll gerade diese Art der Bebauung einschränken und sollte daher unbedingt zu Rate gezogen werden.</p> <p>Die Bauplanung sollte grundsätzlich so gestaltet werden, dass in ausreichender Entfernung (ab 10 Metern) und nur 2- geschossig gebaut werden darf.</p> <p>Die Bewohner des Viertels sind vor Lärm und einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu schützen.</p> <p><b>4. Bitte teilen Sie uns den Erhalt dieses Schreibens mit.</b></p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p style="text-align: right;">23.10.2019</p> <p>Öffentlichkeit 1</p> <p>Zu 8: Der Hinweis wird beachtet. Die Baugrenzen wurden im modifizierten B-Plan mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung angepasst. Die Abstandsflächen richten sich nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, darüber hinaus sind die Baugrenzen einzuhalten. Die Verkehrsanbindungen sind durch Verkehrsflächen dargestellt. Durch örtliche Bauvorschriften werden Anforderungen eine hochwertige Bebauung gestellt. Nach mehrmalige Überarbeitungen des B-Planes wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege festgestellt, dass das Jahnviertel durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt wird. Der Planbereich war bis in die 90er Jahre bebaut (siehe Luftbild) und gehörte nie zum Jahnviertel. Ebenso ist er nicht Bestandteil einer Erhaltungssatzung.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><small>Erhaltungssatzung für das erweiterte Stadtzentrum von Neubrandenburg    Luftbild 1991</small></p> <p>Zu 9: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass eine Beeinträchtigung des Jahnviertels ausgeschlossen werden kann und gleichzeitig eine sinnvolle Neubebauung unter Berücksichtigung stadtgestalterischer und gesundheitlicher Aspekte (Lärmschutz) erfolgen kann. Zu den Einzeldenkmalen wird ein Mindestabstand von 12 m eingehalten.</p> <p>Zu 10: Der Hinweis wird beachtet. Durch die erarbeiteten Verkehrs- und Lärmschutzgutachten wurde sichergestellt, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.</p>



Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p style="text-align: right;">2</p> <p>Nach hinten heraus waren die Gärten ca. 30 m lang und bildeten mit der Front des Hauses ebenfalls ein Karree.</p> <p>Dies hat sich für den Bereich der Morgenlandstraße fast vollständig erhalten.</p> <p>Für den Bereich der Robert-Blum-Straße ist zu konstatieren, dass im Laufe der Zeit die Gartenflächen zum Teil der möglicherweise rechtswidrigen Bebauung durch die Reichsbahn zum Opfer fielen.</p> <p>Obwohl nicht maßstabsgetreu, ist dieses im Messtischblatt 2445 von Neubrandenburg 1945 gut zu erkennen: Die Gärten in der Robert-Blum-Straße bilden einen rechtwinkligen Streifen. Auf jeden Fall sind die Grundstücksgrenzen der hinteren Bereiche jeweils parallel zur Robert-Blum-Straße gezogen (vgl. Abb. 2).</p> <p>Dies ist schon deswegen anzunehmen, weil die Häuser in dem bezeichneten Quartier um die Jahrhundertwende entstanden sind und ihre eigenen Außenklos mit Sickergrube im Gartenbereich hatten.</p> <p>Besonders für das Grundstück in der Robert-Blum-Straße 1 ist deutlich zu erkennen, dass ein solches Grundstück von ihren damaligen Bauberren niemals so eng konzipiert worden wäre.</p> <p>Insbesondere sieht man auch noch hinter der Zaungrenze Richtung Norden Teile eines alten Gartens, welcher nicht plantiert wurde (vgl. Abb. 3.). Dort befinden sich u.a. ein Kirschbaum und andere Kulturpflanzen, die nur von Gärtnern angepflanzt worden sein konnten.</p> <p>Die ursprüngliche Gartengrenze wurde als Linie 2. in blau in die Karte eingezeichnet (vgl. Abb. 1).</p> <p>Ich werde dieser Tage prüfen, beim Grundbuchamt Neubrandenburg einen Widerspruch einzulegen, um zu vermeiden, dass die Käufer diese Flächen grundbuchrechtlich ersitzen können.</p> <p>Ich vermute, dass die Reichsbahn und deren Rechtsnachfolger dieses Gelände niemals rechtmäßig erworben haben und es demzufolge auch nicht ersitzen konnten.</p> <p>Die Rückseiten der Häuser in der Robert-Blum-Straße sind zudem nach Norden ausgerichtet.</p> <p>Da die Grundstücke an der Rückseite nicht direkt durch die Sonne bestrahlt werden und dadurch abtrocknen können, muss im Innenhof eine entsprechende <b>Luftzirkulation</b> gewährleistet bleiben. Durch eine Bebauung im Innenhof würden die denkmalgeschützten Gebäude in der Robert-Blum-Straße regelrecht vergammeln.</p>	<p style="text-align: right;">14.03.2019</p> <p>Öffentlichkeit 2</p> <p>Zu 1 - 10: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 2 hat mit Schreiben vom 23.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p style="text-align: right;">3</p> <p>2. Das Nachtjackenviertel ist zu einem nicht unerheblichen Teil von der Reichsbahn finanziert worden, um die eigenen Arbeitnehmer unterbringen zu können. Das Telefonbuch von 1939 weist bspw. für die Robert-Blum-Str. 1-13 und die Fritz-Reuter-Straße immer noch 8 Schlosser, Monteure oder Stellmacher und 6 Schaffner aus (vgl. Abb. 4 a-c).</p> <p>Insgesamt war die Gegend eher geprägt von Arbeitern und Kleinbürgern sowie Beamten, welche sich allerdings einkommenmäßig nicht großartig von den anderen Bewohnern unterschieden.</p> <p>Der durch die gesamte Fritz-Reuter-Straße sichtbare, ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Kontrollturm der Reichsbahn ist ein wichtiges Wahrzeichen dieser Straße und Gegend und darf auf keinen Fall verbaut werden.</p> <p>Die <b>Sichtachse</b>, eingezeichnet als Linie 3 (vgl. Abb. 1) auf den Kontrollturm (vgl. Abb. 5) erinnert das Viertel an die Herkunft seiner Bewohner, nämlich Menschen, die es sich trotz Arbeit nicht leisten konnten, selbst Häuser zu bauen und deswegen überwiegend Mieter waren.</p> <p>3. Zu beachten ist, dass die durchschnittliche Bebauung im Nachtjackenviertel <b>zweistöckig</b> und <b>klassizistisch</b> ist (vgl. Abb. 5).</p> <p>Dies ist für den Bauplan insbesondere unter den Gegebenheiten zu beachten, dass die Fläche hinter der Robert-Blum-Straße einen Höhenunterschied von 2,00 m aufweist.</p> <p>Die „modernen“ Gebäude, die in dem Bereich gebaut werden sollen, dürfen keinesfalls die denkmalgeschützten überragen und müssen sich auch insgesamt in Nachtjackenviertel einfügen.</p> <p>Darüber hinaus muss in einem Bauplan sichergestellt sein, dass sich die Gebäude stilistisch in die Bestandsbebauung einordnen: zurückhaltende, mathematisch gegliederte Fassaden.</p> <p>4. Schwierig erscheint auch die Aufnahme des <b>Verkehrs</b> der neuen Anwohner.</p> <p>Der denkmalgeschützte Bereich der Morgenlandstraße ab Ecke Robert-Blum-Str. enthält ca. sieben Objekte mit durchschnittlich vier Wohneinheiten. Das bedeutet, dass auf einer Länge von 250 m auf einer Straßenseite ca. 20 Wohneinheiten erbaut worden sind. Der Planungsbereich ist ebenfalls ca. 200 m lang und muss eine Wohndichte unterhalb der durchschnittlichen Wohndichte des Nachtjackenviertels aufweisen.</p> <p>Es sollen in dem Planungsbereich keinesfalls mehr als 20 Eigentumswohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 qm entstehen dürfen.</p>	<p style="text-align: right;">14.03.2019</p> <p>Öffentlichkeit 2</p> <p>Zu 1 - 10: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 2 hat mit Schreiben vom 23.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

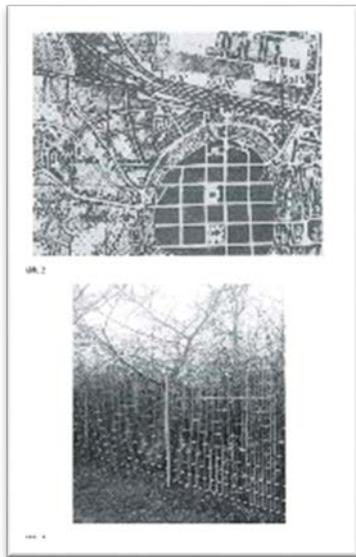
Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p style="text-align: right;">4</p> <p>Bereits diese 20 Wohneinheiten würden ggf. 40 weitere Anwohnerfahrzeuge und somit bis zu 150 Verkehrskontakte mehr am Tag bedeuten. Diese können derzeit nur durch die Fritz-Reuter- und Robert-Blum-Straße aufgenommen werden.</p> <p>In Anbetracht des morgendlichen Staus in der Morgenlandstraße, weil Eltern ihre Kinder zu Schule bringen, bzw. der über die Fritz-Reuter-Straße abfließende Verkehr trägt keinesfalls signifikant mehr Fahrzeuge als dies aktuell der Fall ist.</p> <p>Ich bin auch nicht der Auffassung, dass die gerade neu gestaltete Morgenlandstraße ausgebaut werden kann.</p> <p>5. Hinzu kommt, dass die Bereiche der Nordbahn- bzw. Gerichtstraße ebenfalls denkmalgeschützt sind.</p> <p>Der dortige Straßenbelag besteht aus <b>Pflastersteinen</b> und ist und eines der letzten historischen Beispiele für Straßenbefestigung im alten Neubrandenburg.</p> <p>Dies muss der Nachwelt erhalten bleiben.</p> <p>Den Verkehr der intendierten 100 Eigentumswohnungen würde diese Straße nicht aushalten.</p> <p>6. Abschbar ist zudem, dass ein Großteil des <b>Fußgängerverkehrs</b> durch die Nische zwischen Robert-Blum-Straße 1 und der Fritz-Reuter-Straße 18 verlaufen wird.</p> <p>Dadurch ist auch zu Nachtzeiten mit erheblicher Lärmbelästigung zu rechnen.</p> <p>Dies wiederum mindert den Wert meiner Wohnungen, deren Schlafzimmerfenster sich auf dieser Seite befinden.</p> <p>Gerade die Ostseite meines Hauses ist der letzte ruhige Ort meines Grundstückes, weil auf der Nordseite schon jetzt die Bauarbeiten begonnen haben und die Südseite den Verkehrslärm erfährt.</p> <p>Eine Erweiterung dieser Nische als Straße muss gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Schon die Straßenarbeiten an der Robert-Blum-Str. vor ein paar Jahren haben meinem und vielen benachbarten Gebäuden teils erhebliche Schäden zugefügt.</p> <p>Schon jetzt hat ein Mieter angekündigt, dass er ausziehen werde, wenn es dort signifikant mehr Fußgängerbewegung gebe.</p> <p>Dies ist deswegen fatal, weil sich die Altbausubstanz nur sehr aufwendig erhalten lässt.</p>	<p style="text-align: right;">14.03.2019</p> <p>Öffentlichkeit 2</p> <p>Zu 1 - 10: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 2 hat mit Schreiben vom 23.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p>Die letzte Fassadensanierung im Jahre 2016 kostete bspw. aufgrund der vom Denkmalschutz vorgeschriebenen aufwendigen Stuckarbeiten ca. 35.000,00 EUR.</p> <p>Diese Beträge sind nur durch eine Kaltmiete, welche perspektivisch um die 9,00 EUR/qm liegen muss, zu erwirtschaften.</p> <p>7. Auch der Blick aus den Wohnungen in Richtung Norden darf nicht derart verbaut werden, dass die Bewohner der unteren beiden Geschosse des Gebäudes in der Robert-Blum-Straße nur noch Bebauung sehen.</p> <p>Dies gilt umso mehr als dass die Erdgeschosswohnung ohnehin 2 m unterhalb des Bauvorhabens gelegen ist (vgl. Abb. 6).</p> <p>Die Bauplanung soll von vornherein so gestaltet werden, dass in größtmöglicher Entfernung zu den denkmalgeschützten Gebäuden überhaupt nur zweigeschossig gebaut werden darf.</p> <p>Zu befürchten ist, dass die Bauträger den gesamten Platz ausnutzen werden, um möglichst viele Wohnungen billig zu bauen.</p> <p>8. Nicht außer Betracht gelassen werden darf, dass die von der Bahn verkauften Flächen ursprünglich Gemeinde- bzw. Privatland waren und diese grundsätzlich an die ursprünglichen Eigentümer hätten zurückgegeben werden müssen, wenn die Bahn hierfür keine Verwendung mehr hat.</p> <p>Dies wurde jedoch durch den Einigungsvertrag gelindert.</p> <p>In Westdeutschland ist es Rechtsrealität, dass die Flächen nicht zur Bereicherung der Bahn verkauft werden dürfen, sondern an die Kommune zurückgegeben werden müssen.</p> <p>Daher sind die Flächen offen und allgemein zugänglich zu halten. Es darf keine <b>Barrieren</b> geben, die ursprünglichen Anwohner hindern, dort ihre Spaziergänge zu absolvieren. Der Planungsbereich diente seit der Wende auch als Erholungsgebiet. Anwohner parkten dort nicht nur ihre Autos, sondern gingen mit dort mit ihren Hunden. Es hatte sich in einigen Bereichen auch schon eine kleine Wildnis gebildet, wo die Natur zurückgekehrt ist.</p> <p>9. <b>Wirtschaftlich</b> steht zu befürchten, dass die aktuellen Baupreise einen Verkaufspreis von mindestens 2.000,00 EUR/qm erfordern. Eine 75 qm große Wohnung wird in diesem Bereich für mindestens 150.000,00 EUR verkauft werden müssen. Bei einer Darlehensverzinsung von ca. 3% müssen die Käufer monatlich 416,66 EUR und bei 5% monatlich 625,00 EUR aufbringen. Diese Beträge verdoppeln sich bei einer jährlichen Tilgung von 3% bis 5%.</p>	<p>Öffentlichkeit 2 <span style="float: right;">14.03.2019</span></p> <p>Zu 1 - 10: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 2 hat mit Schreiben vom 23.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p style="text-align: right;">6</p> <p>Eine Kaltmiete bzw. Belastung um die 1.000,00 EUR für eine 75 qm große Wohnung an einer Neubrandenburger Bahnstrecke halte ich für irreal.</p> <p>Der Bauträger muss daher entweder extrem billig bauen oder aber billig verkaufen.</p> <p>Daher steht zu befürchten, dass in dem Bahnhofsviertel entweder über viele Jahre Baustelle sein wird und die Anwohner lärmbelastet bleiben, weil die Wohnungen nicht abverkauft werden können. Oder aber es entstehen Investruinen wie es bspw. in der Goethestraße der Fall ist.</p> <p>10. Wie oben erwähnt, hat sich in dem Westlichen Bahnhofsviertel ein kleines <b>Habitat</b> entwickelt.</p> <p>Zwischen den alten Bahnschienen haben sich zahlreiche Kleinsäuger und Eidechsen angesiedelt. In anderen Bereichen wächst wilder Meerrettich.</p> <p>Bevor überhaupt eine Baugenehmigung in diesem Bereich erteilt wird, soll darauf geachtet werden, dass in dem Innenhof die Flächen entsiegelt und als Habitat für die Tiere aufgeforstet werden und insbesondere auch sichergestellt wird, dass der Untergrund dieser Flächen keine Gefahren für die Anwohner beherbergt.</p> <p>So hat die Reichsbahn seinerzeit in diesem Bereich Gastanks vergraben. Von dort aus wurden die Weichen der anliegenden Bahnstrecke geheizt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass sich im Boden weitere toxische und andere gefährliche Gegenstände befinden.</p> <p>Auf seinen Plakaten wirbt der Projektträger selbst mit parkähnlichem Lebensraum. Diesen sollte er erst nachweisen müssen, bevor er überhaupt bauen darf.</p> <p>Ich befürchte, dass sich das Projekt nicht finanzieren lässt und auch der neue Eigentümer hinter unseren Häusern eine Betonbrache hinterlässt, um die sich wie seinerzeit die Bahn keiner kümmert.</p> <p>11. Bitte teilen Sie mir den Eingang meines Schreibens mit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-top: 10px;"></div>	<p style="text-align: right;">14.03.2019</p> <p>Öffentlichkeit 2</p> <p>Zu 1 - 10: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 2 hat mit Schreiben vom 23.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

Öffentlichkeit 2

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

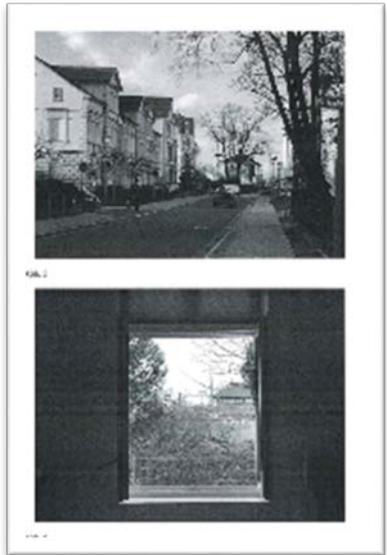


Öffentlichkeit 2

14.03.2019

Zu 1 - 10: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 2 hat mit Schreiben vom 23.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

Öffentlichkeit 2



Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

Öffentlichkeit 2

14.03.2019

Zu 1 - 10: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 2 hat mit Schreiben vom 23.10.2019 eine neue Stellungnahme zum modifizierten Entwurf abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

Öffentlichkeit 2

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf



Der Oberbürgermeister  
Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung Wirtschaft Bauaufsicht und Kultur  
Sachgebietsleiterin Bauleitplanung  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

Abr. Stadtplanung		L
Abl. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> M
T	28. Okt. 2019	<input type="checkbox"/> G
R		<input type="checkbox"/> V
WVL	1083/106	<input type="checkbox"/> F
Anhw. Eing.-Nr.:		<input type="checkbox"/> D

Br Zeichen Akteazidien Datum  
23.10.19

**Bebauungsplan für das „Westliches Bahnhofsviertel“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer dreier Wohnungen des denkmalgeschützten Hauses in der Robert-Blum-Straße und einer weiteren in der Robert-Blum-Str. in 17033 Neubrandenburg.

Im Rahmen der o.g. Bauplanung habe ich folgende

**Einwände:**

1. Das Jahnviertel (sog. Nachtjackenviertel), insbesondere auch der Bereich Robert-Blum-Straße 1-10 sowie die Morgenlandstraße 10 bis 37, ist ein zusammenhängendes Ensemble klassizistischer Gebäude in Neubrandenburg, historisch wertvoll, weil es das älteste Viertel ist, welches den Weltkrieg relativ schadlos überstanden hat.

Beide genannten Bereiche der Straßen bilden nach Norden einen rechten Winkel, deren **Innenhof** markiert als rote Linie 1. überhaupt nicht bebaut werden sollte (vgl. Abb. 1).



Öffentlichkeit 2

23.10.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Zuschnitt der Grundstücke stammt aus der Erbauungszeit des Jahnviertels. Die zu bebauende Fläche war von Anfang an durch die Bahn genutzt. Temporäre Gartennutzung wurde lediglich geduldet. Daraus ergibt sich jedoch kein Recht für die Zukunft.



Orthophoto 1953



Orthophoto 1991

Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>Dieses Karree bestand ursprünglich aus Gärten, die jeweils den heute fast ausnahmslos unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden an der Robert-Blum-Straße bzw. Morgenlandstraße zugeordnet waren.</p> <p>Nach hinten heraus waren die Gärten ca. 30 m lang und bildeten mit der Front des Hauses ebenfalls ein Karree.</p> <p>Dies hat sich für den Bereich der Morgenlandstraße fast vollständig erhalten.</p> <p>Für den Bereich der Robert-Blum-Straße ist zu konstatieren, dass im Laufe der Zeit die Gartenflächen zum Teil der möglicherweise rechtswidrigen Bebauung durch die Reichsbahn zum Opfer fielen.</p> <p>Obwohl nicht maßstabsgetreu, ist dieses im Messtischblatt 2445 von Neubrandenburg 1945 gut zu erkennen: Die Gärten in der Robert-Blum-Straße bilden einen rechtwinkligen Streifen. Auf jeden Fall sind die Grundstücksgrenzen der hinteren Bereiche jeweils parallel zur Robert-Blum-Straße gezogen (vgl. Abb. 2).</p> <p>Dies ist schon deswegen anzunehmen, weil die Häuser in dem bezeichneten Quartier um die Jahrhundertwende entstanden sind und ihre eigenen Außenklos mit Sickergrube im Gartenbereich hatten.</p> <p>Besonders für das Grundstück in der Robert-Blum-Straße 1 ist deutlich zu erkennen, dass ein solches Grundstück von ihren damaligen Bauherren niemals so eng konzipiert worden wäre.</p> <p>Insbesondere sieht man auch noch hinter der Zaungrenze Richtung Norden Teile eines alten Gartens, welcher nicht plantiert wurde (vgl. Abb. 3.). Dort befinden sich u. a. ein Kirschbaum und andere Kulturpflanzen, die nur von Gärtnern angepflanzt worden sein konnten.</p> <p>Die ursprüngliche Gartengrenze wurde als Linie 2. in blau in die Karte eingezeichnet (vgl. Abb. 1).</p> <p>Die Rückseiten der Häuser in der Robert-Blum-Straße sind zudem nach Norden ausgerichtet.</p> <p>Da die Grundstücke an der Rückseite nicht direkt durch die Sonne bestrahlt werden und dadurch abtrocknen können, muss im Innenhof eine entsprechende <b>Luftzirkulation</b> gewährleistet bleiben. Durch eine Bebauung im Innenhof würden die denkmalgeschützten Gebäude in der Robert-Blum-Straße regelrecht vergammeln.</p> <p>Der aktuelle B-Plan beschreibt ein <b>völlig neues Stadtquartier</b>, welches sich nach Ausrichtung, Bebauungsdichte und Höhe nicht an der Bestandsbebauung orientiert. Dies wird die soziale und</p>	<p>Öffentlichkeit 2 <span style="float: right;">23.10.2019</span></p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Abstand von der Baugrenze zum bestehenden Wohngebäude beträgt 12,00 m. Eine ausreichende Luftzirkulation ist gegeben, da die Festsetzung des Bebauungsplanes eine offene Bebauung fordert.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Der Bebauungsplan wurde im Zuge weiterer Modifizierungen angepasst. Die Einzeldenkmale befinden sich zwar außerhalb des B-Planes, aber dennoch wurde gerade in den Modifizierungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung und gegenüber dem ersten Entwurf Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale genommen. Insbesondere wurden aus einem ursprünglich großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit, die maximale Traufhöhe und die GRZ reduziert. Darüber hinaus sind in den Teilen der allgemeinen Wohngebiete, die an die Grundstücke der Einzeldenkmale angrenzen, die obersten Geschosse in Richtung der Einzeldenkmale als Staffelgeschosse auszubilden. Des Weiteren wurden Festsetzungen getroffen, die Terrassenausbildungen in sensiblen Bereichen festsetzen. Nicht zuletzt wurden örtliche Gestaltungsvorschriften erlassen. Die Art der baulichen Nutzung ist in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 – 1.4 beschrieben.</p>

Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>architektonische Struktur des Nachtjackenviertels nicht nur negativ beeinflussen, sondern letztlich zerstören.</p> <p>Zudem ist der Bebauungsplan viel zu unbestimmt. Bspw. gibt es keine Aussagen zur gewerblichen und sonstigen Nutzung.</p> <p>2. Das Nachtjackenviertel ist zu einem nicht unerheblichen Teil von der Reichsbahn finanziert worden, um die eigenen Arbeitnehmer unterbringen zu können. Das Telefonbuch von 1939 weist bspw. für die Robert-Blum-Str. 1-13 und die Fritz-Reuter-Straße immer noch 8 Schlosser, Monteure oder Stellmacher und 6 Schaffner aus (vgl. Abb. 4 a-c).</p> <p>Insgesamt war die Gegend eher geprägt von Arbeitern und Kleinbürgern sowie Beamten, welche sich allerdings einkommensmäßig nicht großartig von den anderen Bewohnern unterschieden.</p> <p>Der durch die gesamte Fritz-Reuter-Straße sichtbare, ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Kontrollturm der Reichsbahn ist ein wichtiges Wahrzeichen dieser Straße und Gegend und darf auf keinen Fall verbaut werden.</p> <p>Die <b>Sichtachse</b>, eingezeichnet als Linie 3 (vgl. Abb. 1) auf den Kontrollturm (vgl. Abb. 5) erinnert das Viertel an die Herkunft seiner Bewohner, nämlich Menschen, die es sich trotz Arbeit nicht leisten konnten, selbst Häuser zu bauen und deswegen überwiegend Mieter waren.</p> <p>3. Zu beachten ist, dass die durchschnittliche Bebauung im Nachtjackenviertel <b>zweistückig</b> und <b>klassizistisch</b> ist (vgl. Abb. 5).</p> <p>Dies ist für den Bauplan insbesondere unter den Gegebenheiten zu beachten, dass die Fläche hinter der Robert-Blum-Straße einen Höhenunterschied von 2,00 m aufweist.</p> <p>Die „modernen“ Gebäude, die in dem Bereich gebaut werden sollen, dürfen keinesfalls die denkmalgeschützten überragen und müssen sich auch insgesamt in das Nachtjackenviertel einfügen.</p> <p>Darüber hinaus muss in einem Bauplan sichergestellt sein, dass sich die Gebäude stilistisch in die Bestandsbebauung einordnen: zurückhaltende, mathematisch gegliederte Fassaden.</p> <p>4. Schwierig erscheint auch die Aufnahme des <b>Verkehrs</b> der neuen Anwohner.</p> <p>Der denkmalgeschützte Bereich der Morgenlandstraße ab Ecke Robert-Blum-Str. enthält ca. sieben Objekte mit durchschnittlich vier Wohneinheiten. Das bedeutet, dass auf einer Länge von 250 m auf einer Straßenseite ca. 20 Wohneinheiten erbaut worden sind. Der</p>	<p>Öffentlichkeit 2 <span style="float: right;">23.10.2019</span></p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Auf Grund von Anforderungen an den Lärmschutz kann eine Sichtachse zum Stellwerk nicht freigehalten werden, da der Lärmschutz eine geschlossene Bebauung entlang der Bahn fordert.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Im modifizierten Bebauungsplan sind in den Teilen der allgemeinen Wohngebiete, die an die Grundstücke der Einzeldenkmale angrenzen, die obersten Geschosse (hier das 3. Geschoss) in Richtung der Einzeldenkmale als Staffelgeschosse auszubilden. Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege wurde ebenso im Planungsprozess beteiligt und stimmt dem B-Plan zu. Der B-Plan ermöglicht bewusst ein neues Stadtquartier mit eigenen Qualitäten.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.</p>

Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p style="text-align: right;">4</p> <p>Planungsbereich ist ebenfalls ca. 200 m lang und muss eine Wohndichte unterhalb der durchschnittlichen Wohndichte des Nachtjackenviertels aufweisen.</p> <p>Es sollen in dem Planungsbereich keinesfalls mehr als 20 Eigentumswohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 qm entstehen dürfen.</p> <p>Bereits diese 20 Wohneinheiten würden ggf. 40 weitere Anwohnerfahrzeuge und somit bis zu 150 Verkehrskontakte mehr am Tag bedeuten. Diese können derzeit nur durch die Fritz-Reuter- und Robert-Blum-Straße aufgenommen werden.</p> <p>In Anbetracht des morgendlichen Staus in der Morgenlandstraße, weil Eltern ihre Kinder zu Schule bringen, bzw. der über die Fritz-Reuter-Straße abfließende Verkehr trägt keinesfalls signifikant mehr Fahrzeuge als dies aktuell der Fall ist.</p> <p>Ich bin auch nicht der Auffassung, dass die gerade neu gestaltete Morgenlandstraße ausgebaut werden kann.</p> <p>5. Hinzu kommt, dass die Bereiche der Nordbahn- bzw. Gerichtstraße ebenfalls denkmalgeschützt sind.</p> <p>Der dortige Straßenbelag besteht aus <b>Pflastersteinen</b> und ist und eines der letzten historischen Beispiele für Straßenbefestigung im alten Neubrandenburg.</p> <p>Dies muss der Nachwelt erhalten bleiben.</p> <p>Den Verkehr der intendierten 100 Eigentumswohnungen würde diese Straße nicht aushalten.</p> <p>6. Absehbar ist zudem, dass ein Großteil des <b>Fußgängerverkehrs</b> durch die Nische zwischen Robert-Blum-Straße 1 und der Fritz-Reuter-Straße 18 verlaufen wird.</p> <p>Dadurch ist auch zu Nachtzeiten mit erheblicher Lärmbelästigung zu rechnen.</p> <p>Dies wiederum mindert den Wert meiner Wohnungen, deren Schlafzimmerfenster sich auf dieser Seite befinden.</p> <p>Gerade die Ostseite meines Hauses ist der letzte ruhige Ort meines Grundstückes, weil auf der Nordseite schon jetzt die Bauarbeiten begonnen haben und die Südseite den Verkehrslärm erfährt.</p> <p>Eine Erweiterung dieser Nische als Straße oder Tiefgarageneinfahrt muss gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p style="text-align: right;">6</p> <p style="text-align: right;">7</p>	<p style="text-align: right;">23.10.2019</p> <p>Öffentlichkeit 2</p> <p>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet. Es handelt es sich um wohngebietstypischen Lärm, der nach gültiger Rechtsprechung hinzunehmen ist.</p>

Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag- 1. Entwurf
<p style="text-align: right;">5</p> <p>Schon die Straßenarbeiten an der Robert-Blum-Str. vor ein paar Jahren haben meinem und vielen benachbarten Gebäuden teils erhebliche Schäden zugefügt.</p> <p>Schon jetzt hat ein Mieter angekündigt, dass er ausziehen werde, wenn es dort signifikant mehr Fußgängerbewegung gebe.</p> <p>Dies ist deswegen fatal, weil sich die Altbausubstanz nur sehr aufwendig erhalten lässt.</p> <p>Die letzte Fassadensanierung im Jahre 2016 kostete bspw. aufgrund der vom Denkmalschutz vorgeschriebenen aufwendigen Stuckarbeiten ca. 35.000,00 EUR.</p> <p>Diese Beträge sind nur durch eine Kaltmiete, welche perspektivisch um die 9,00 EUR/qm liegen muss, zu erwirtschaften.</p> <p>7. Auch der Blick aus den Wohnungen in Richtung Norden darf nicht derart verbaut werden, dass die Bewohner der unteren beiden Geschosse des Gebäudes in der Robert-Blum-Straße nur noch Bebauung sehen.</p> <p>Dies gilt umso mehr als dass die Erdgeschosswohnung ohnehin 2 m unterhalb des Bauvorhabens gelegen ist (vgl. Abb. 6).</p> <p>Die Bauplanung soll von vornherein so gestaltet werden, dass in größtmöglicher Entfernung zu den denkmalgeschützten Gebäuden überhaupt nur zweigeschossig gebaut werden darf.</p> <p>Zu befürchten ist, dass die Bauträger den gesamten Platz ausnutzen werden, um möglichst viele Wohnungen billig zu bauen.</p> <p>8. Nicht außer Betracht gelassen werden darf, dass die von der Bahn verkauften Flächen ursprünglich Gemeinde- bzw. Privatland waren und diese grundsätzlich an die ursprünglichen Eigentümer hätten zurückgegeben werden müssen, wenn die Bahn hierfür keine Verwendung mehr hat.</p> <p>Dies wurde jedoch durch den Einigungsvertrag geändert.</p> <p>In Westdeutschland ist es Rechtsrealität, dass die Flächen nicht zur Bereicherung der Bahn verkauft werden dürfen, sondern an die Kommune zurückgegeben werden müssen.</p> <p>Daher sind die Flächen offen und allgemein zugänglich zu halten. Es darf keine <b>Barrieren</b> geben, die ursprünglichen Anwohner hindern, dort ihre Spaziergänge zu absolvieren. Der Planungsbereich diente seit dem Abriss der Bahnbaracken auch als Erholungsgebiet. Anwohner</p> <div style="text-align: center;"> </div>	<p style="text-align: right;">23.10.2019</p> <p>Öffentlichkeit 2</p> <p>Zu 8: Der Hinweis wird nicht beachtet. Entstandene Schäden an Gebäuden durch Straßenbauarbeiten und denkmalrechtliche Sanierungskosten werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt.</p> <p>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet. Die Baugrenzen wurden im modifizierten B-Plan mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung angepasst. Die Abstandsflächen richten sich nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Ein Recht auf einen freien Blick besteht dennoch nicht. Eine städtische Bebauung ist für gewöhnlich dichter und höher. Eine denkmalrechtliche Beeinträchtigung der Einzeldenkmale kann nach Modifizierung der Planung ausgeschlossen werden.</p> <p>Zu 10: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die Bahn als ehemalige Eigentümerin der Fläche konnte selbst entscheiden, wer das Grundstück erwirbt.</p>

Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>parkten dort nicht nur ihre Autos, sondern gingen dort mit ihren Hunden. Es hatte sich in einigen Bereichen auch schon eine kleine Wildnis gebildet, wo die Natur zurückgekehrt ist.</p> <p>9. <b>Wirtschaftlich</b> steht zu befürchten, dass die aktuellen Baupreise einen Verkaufspreis von mindestens 2.000,00 EUR/qm erfordern. Eine 75 qm große Wohnung wird in diesem Bereich für mindestens 150.000,00 EUR verkauft werden müssen. Bei einer Darlehensverzinsung von ca. 3% müssen die Käufer monatlich 416,66 EUR und bei 5% monatlich 625,00 EUR aufbringen. Diese Beträge verdoppeln sich bei einer jährlichen Tilgung von 3% bis 5%.</p> <p>Eine Kaltmiete bzw. Belastung um die 1.000,00 EUR für eine 75 qm große Wohnung an einer Neubrandenburger Bahnstrecke halte ich für unreal.</p> <p>Der Bauträger muss daher entweder extrem billig bauen oder aber billig verkaufen.</p> <p>Daher steht zu befürchten, dass das Gebiet des B-Planes entweder über viele Jahre Baustelle sein wird und die Anwohner lärmbelastet bleiben, weil die Wohnungen nicht abverkauft werden können oder aber es entstehen Investruinen wie es bspw. in der Goethestraße der Fall ist.</p> <p>10. Wie oben erwähnt, hat sich in dem Westlichen Bahnhofsviertel ein kleines <b>Habitat</b> entwickelt.</p> <p>Zwischen den alten Bahnschienen haben sich zahlreiche Kleinstäuger und Eidechsen angesiedelt. In anderen Bereichen wächst wilder Meerrettich.</p> <p>Bevor überhaupt eine Baugenehmigung in diesem Bereich erteilt wird, soll darauf geachtet werden, dass in dem Innenhof die Flächen entsiegelt und als Habitat für die Tiere aufgeforstet werden und insbesondere auch sichergestellt wird, dass der Untergrund dieser Flächen keine Gefahren für die Anwohner beherbergt.</p> <p>So hat die Reichsbahn seinerzeit in diesem Bereich Gastanks vergraben. Von dort aus wurden die Weichen der anliegenden Bahnstrecke geheizt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass sich im Boden weitere toxische und andere gefährliche Gegenstände befinden.</p> <p>Auf seinen Plakaten wirbt der Projektträger selbst mit parkähnlichem Lebensraum. Diesen sollte er erst nachweisen müssen, bevor er überhaupt bauen darf.</p> <p>Ich befürchte, dass sich das Projekt nicht finanzieren lässt und auch der neue Eigentümer hinter unseren Häusern eine Betonbrache hinterlässt, um die sich wie seinerzeit die Bahn keiner kümmert.</p>	<p>Öffentlichkeit 2 <span style="float: right;">23.10.2019</span></p> <p>Zu 11: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die genannten Vermutungen werden nicht kommentiert.</p> <p>Zu 12: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Im Zuge der B-Planerarbeitung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und artenschutzrechtliche Maßnahmen in den B-Plan aufgenommen. Aufgrund der Vornutzung des Geländes als Bahnanlage wurde bereits eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Gelände eine für urbane Industriegebiete standorttypische Hintergrundbelastung aufweist. Die Schadstoffanreicherung hinsichtlich der Schwermetalle ist gering (Z1). Für die organischen Materialien wird nur der PAK-Wert mit 3,79 mg/kg TS als erhöht (Z2) nachgewiesen und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt. Zur konkreten Beurteilung der Schadstoffbelastung sind Einzelbeprobungen gemäß der LAGA M 20 erforderlich, deren Ergebnis der unteren Bodenschutzbehörde zur Beurteilung und Abstimmung bezüglich der weiteren Vorgehensweise vorzulegen sind.</p>

Öffentlichkeit 2	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p style="text-align: right;">7</p> <p>11. Problematisch halte ich die <b>Tiefgarageneinfahrt</b> in der Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße.</p> <p>Hierfür müssten zunächst zwei immer seltener <b>gesunde Eschen</b> weichen, die seit Jahrzehnten wertvoller Blickfang unserer Straße sind (vgl. Abb. 5a u. 5b).</p> <p>Ich halte auch das diesbezügliche Schallgutachten von Dr. T. Lober zu mindestens für angreifbar.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass der Straßenverkehr durch das Gesamtvorhaben des Investors eben doch ein Pegelanstieg von mehr als 3 db(A) bewirken wird.</p> <p>Selbst wenn sich aus der Tiefgarage lediglich 230 Fahrten pro Tag ergeben würden, ist in den Spitzenzeiten, nämlich wenn die Leute aus der Tiefgarage zur Arbeit fahren bzw. von der Arbeit kommen, also zwischen 6:30 Uhr und 8:30 Uhr und zwischen 17:30 Uhr und 19:30 Uhr davon auszugehen, dass sich der Großteil dieser Fahrten genau in diesem Zeitraum abspielen und daher auch der entsprechende Geräuschpegel erheblich ansteigen wird.</p> <p>Die der Tiefgarageneinfahrt zugewandten Seite meines Hauses in der Robert-Blum-Str. 1 ist vor allen mit den Schlafzimmern meiner Mieter belegt. Diese können auch nicht woanders schlafen, weil nach hinten raus die Küche und die Bäder ausgerichtet sind und nach vorne die als Hauptverkehrsstraße des Nachtjackenviertels verläuft.</p> <p>Mein Gebäude ist zudem denkmalgeschützt, so dass der Einbau von Lärmschutzfenstern verboten ist.</p> <p>Hinzu käme die Abgasbelastung in den zwischen meinem Gebäude und dem Gebäude der Notarin Jüdes in der Fritz-Reuter-Str. 18 auf der gegenüberliegenden Seite der geplanten Tiefgarageneinfahrt.</p> <p>Die Mieter könnten nicht mehr bei offenem Fenster schlafen.</p> <p>Gerade in den Verkehrsstoßzeiten morgens und abends, wird der unregelmäßige Verkehr aus der Tiefgarageneinfahrt erstens zu einem erheblichen Rückstau in der Tiefgarage aber auch zu weiterem Chaos in der Robert-Blum-Str. führen.</p> <p>Nicht beachtet wurde in dem Schallgutachten außerdem, dass die Tiefgarageneinfahrt zwischen zwei gegenüberliegenden Häuserfassaden verläuft und welche die entsprechende Lautstärke der Abroll- und Motorengeräusche reflektiert und somit auch verstärkt.</p>	<p style="text-align: right;">23.10.2019</p> <p>Öffentlichkeit 2</p> <p>Zu 13: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Wenn die gesetzlich geschützte Esche gefällt werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten. Dies wurde als Hinweis unter dem Textteil B aufgenommen. Darüber hinaus ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.</p> <p>Zu 14: Der Hinweis wird nicht beachtet. Sowohl das Verkehrsgutachten als auch die Lärmprognose kommen zu dem Schluss, dass durch die Tiefgarage gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet sind.</p>

Öffentlichkeit 2

Kritisch sehe ich außerdem, dass die Tiefgarageneinfahrt die klassizistischen Fassaden in der Fritz-Reuter-Straße Ecke Robert-Blum- Straße erheblich beeinträchtigen wird.

Der Erhaltungssatzung für das erweiterte Stadtzentrum vom 17.11.1994 des Nachtjacksonviertels entspricht die Einfahrt jedenfalls nicht.

12. Auch die übrige Art und Weise der Bebauung entspricht nicht der **Erhaltungssatzung** für das erweiterte Stadtzentrum vom 17.11.1994 für das Jahnviertel.

Die Erhaltungssatzung ist dahingehend auszulegen, dass ihr der vormalige „Gelände der Deutschen Bahn“ ebenfalls bis zu den Bahnschienen unterfällt.

Im Jahre 1994 war das Gelände dort noch mit Baracken bebaut. Hätte man gewusst, dass diese später abgerissen würden und dort Bebauung entstehen soll, hätte man die Erhaltungssatzung auf diesen Bereich konkretisiert.

Da es ein „Gelände der Deutschen Bahn“ nicht mehr gibt, wird die nördliche Grenze des Jahnviertels natürlich ebenfalls bis an die Bahngleise verschoben.

Jedenfalls ist dieses Gebiet des Bebauungsplanes kein neues Quartier, welches sich dem Einfluss der Bebauung des Nachtjacksonviertels entziehen kann.

13. Weiterhin müsste auch die Deutsche Bahn beteiligt werden. Wenn an Schienenwegen gebaut werden soll, steht zumindest zu befürchten, dass durch Neubrandenburg keine ICE- oder andere Hochgeschwindigkeitsstrecken geführt werden und Neubrandenburg über Jahrzehnte auch verkehrstechnisch marginalisiert wird.

14. Bitte teilen Sie mir den Eingang meines Schreibens mit.

Mit freundlichen Grüßen



8

14

15

16

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Öffentlichkeit 2

23.10.2019

Zu 15: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Der Planbereich war bis in die 90er Jahre bebaut (siehe Luftbild) und gehörte nie zum Jahnviertel. Ebenso ist er nicht Bestandteil einer Erhaltungssatzung. Der Charakter der Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum- und Fritz-Reuter-Straße wird nicht beeinträchtigt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde haben dem B-Plan zugestimmt.



*Erhaltungssatzung für das erweiterte Stadtzentrum von Neubrandenburg Luftbild 1991*

Zu 16: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Die Deutsche Bahn, das Eisenbahnbundesamt und der Landesbeauftragte für Eisenbahnaufsicht wurden beteiligt.

Öffentlichkeit 2

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Öffentlichkeit 2 Anlage

23.10.2019

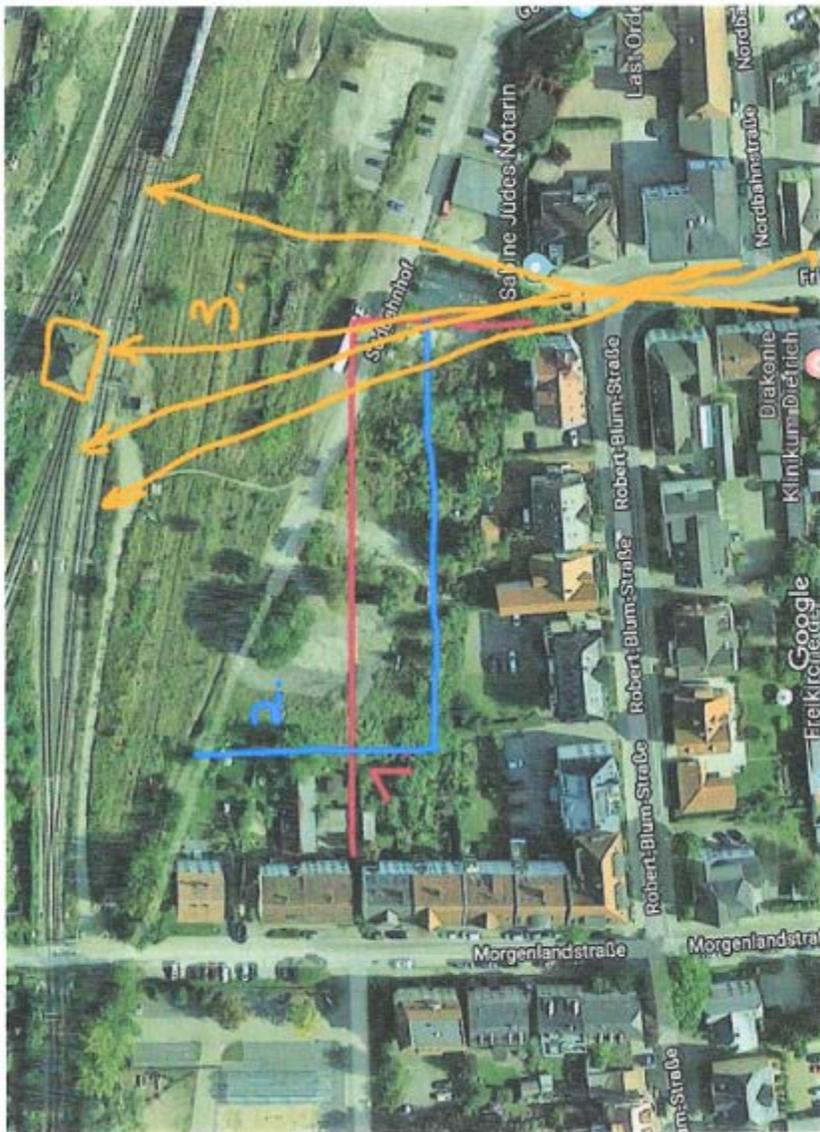


Abb. 1

Öffentlichkeit 2

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Öffentlichkeit 2 Anlage

23.10.2019

10

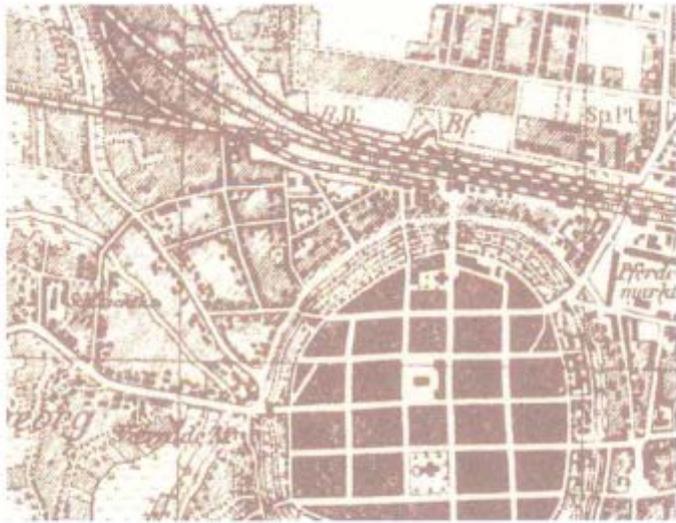


Abb. 2



Abb. 3.

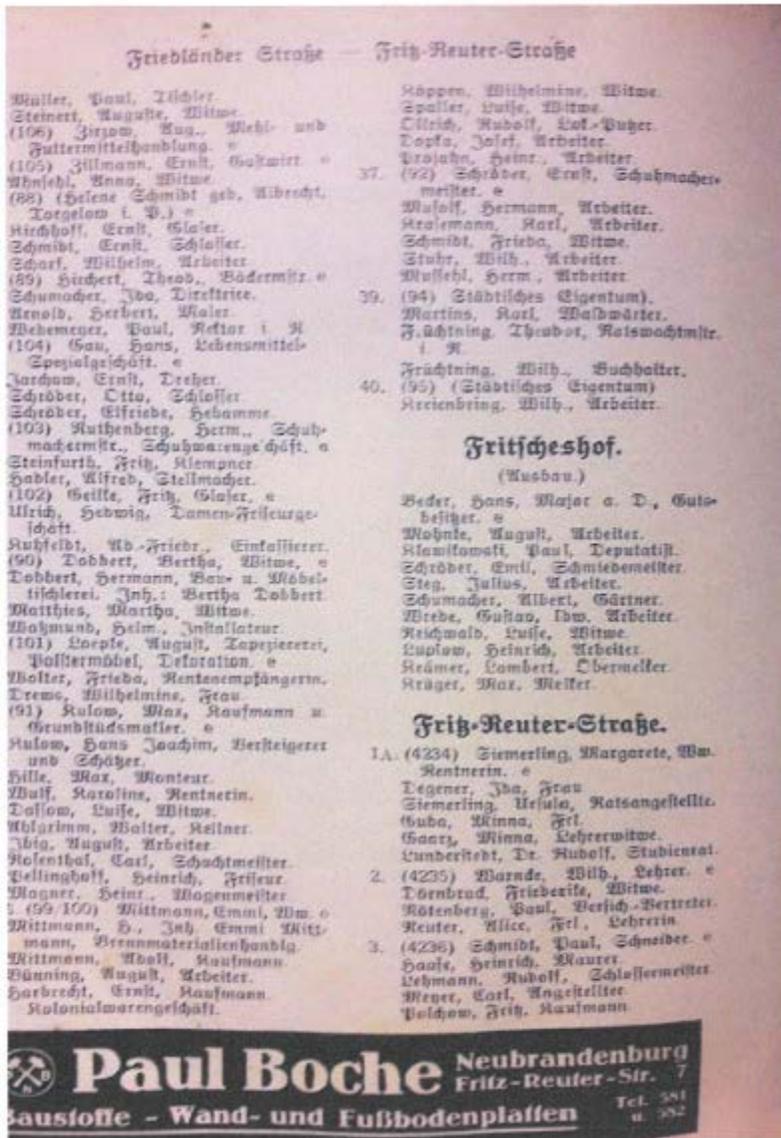


Abb. 4a

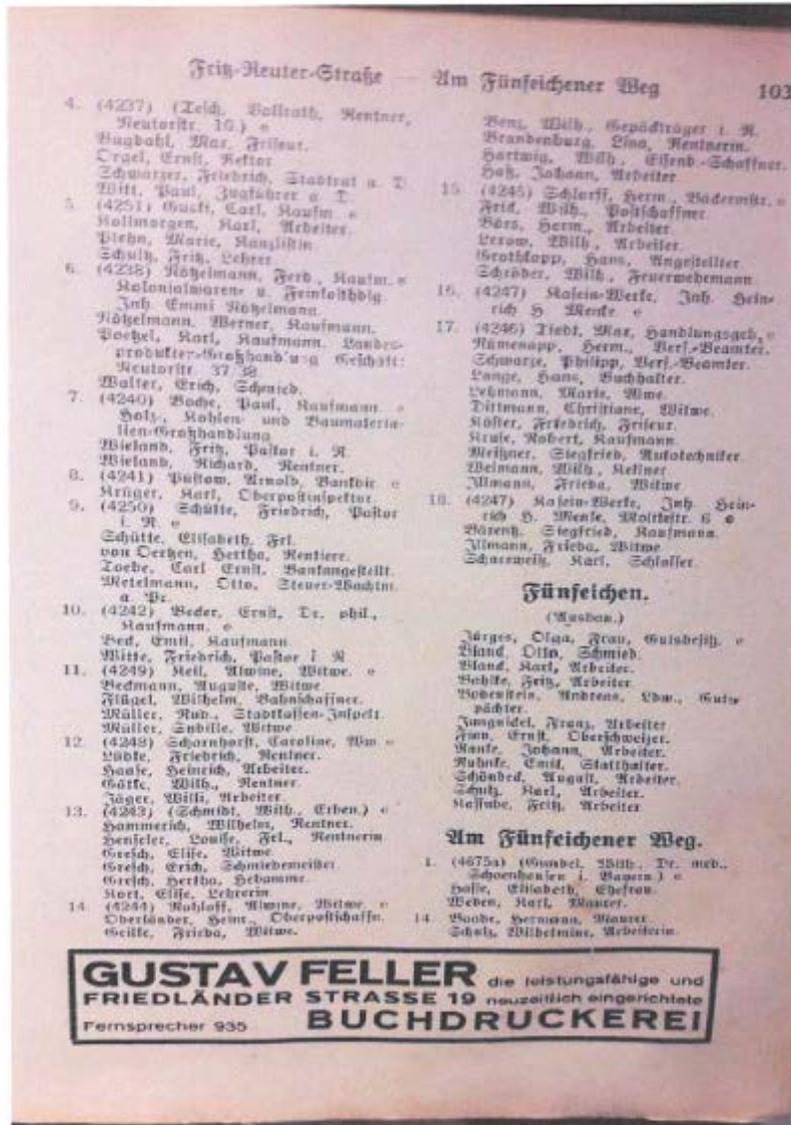


Abb. 4b

Öffentlichkeit 2

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

13

Öffentlichkeit 2 Anlage

23.10.2019

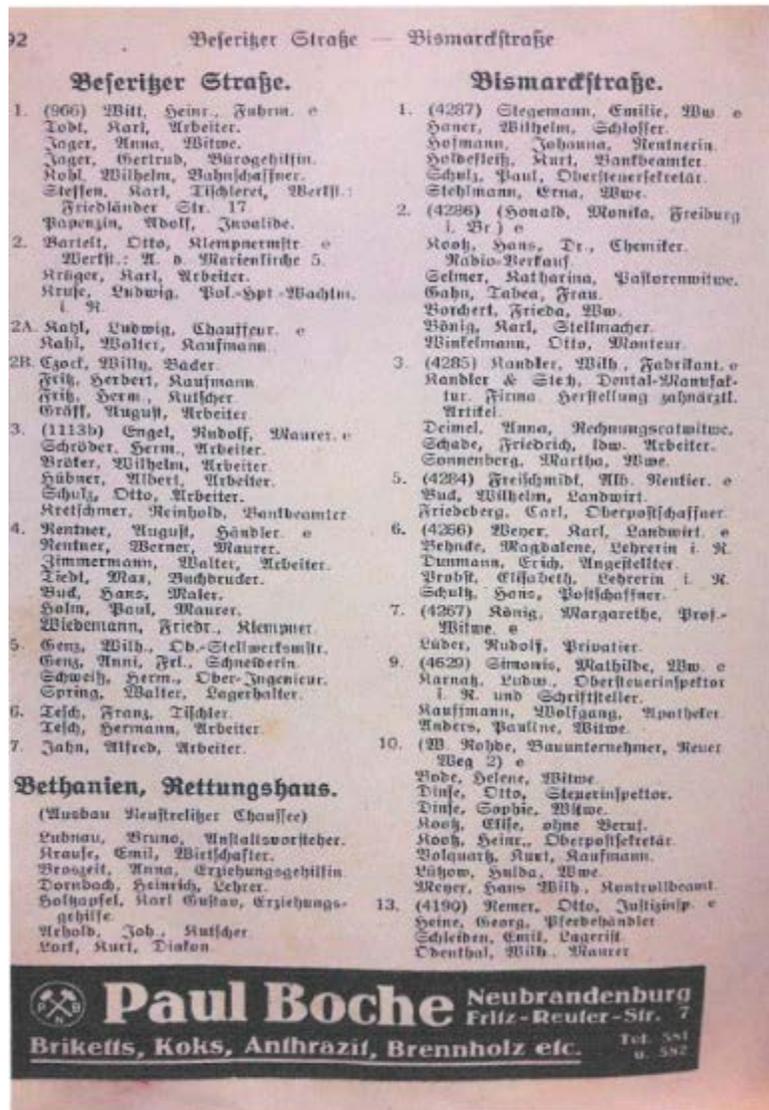


Abb. 4c

Öffentlichkeit 2

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

14

Öffentlichkeit 2 Anlage

23.10.2019



Abb. 5



Abb. 5 a

Öffentlichkeit 2

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Öffentlichkeit 2 Anlage

23.10.2019



15

Abb. 5 b



Abb. 6

Öffentlichkeit 3

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

**Bürgerinitiative „Schönes Nachtjacksonviertel“**

Fritz-Reuter-Str. 5 17033 Neubrandenburg Tel. 0171 45 27 963 Fax 0395 55 53 114

Wir sind ein Zusammenschluss von Mietern, Vermietern und Eigentümern aus dem Neubrandenburger Nachtjacksonviertel, welche besorgt über die Bebauungspläne im Bereich zwischen Bahnhof, Morgenland- und der Robert-Blum-Straße sind und aktiv an der Gestaltung der Bebauung in diesem Bereich eingebunden werden wollen.

Der Nordkurier berichtete in seiner Ausgabe vom 09.02.2019, dass ein Privatinvestor 100 Wohneinheiten im sog. „westlichen Bahnhofsquartier“, welches circa 240 m lang und 70 m breit ist, errichten möchte.

Vorab: Wir begrüßen es, dass die Brache in unserem Viertel entwickelt wird. Sie diene viel zu lange als wilder Parkplatz und Müllentsorgungsbereich von Nichtanliegern.

Das historische Nachtjacksonviertel ist das älteste erhalten gebliebene, zusammenhängende Viertel in Neubrandenburg. Es besteht überwiegend aus denkmalgeschützten und durch die Eigentümer liebevoll aus dem Dornröschenschlaf erweckten facettenreichen Gebäuden im klassizistischen Stil. Die Bebauung ist überwiegend zweieinhalbstöckig und beherbergt in einem Objekt durchschnittlich 4 Wohnungen mit ca. 75 m² Wohnfläche.

Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass sie in jeweiligen Straßenkarree einen Innenhof bildeten, in dem die ersten Eigentümer und Mieter noch bis weit nach der Wendezeit oftmals einen kleinen Garten bewirtschafteten.

In Anbetracht der derzeitigen Bestandsbebauung ist es schwer vorstellbar, wie in dem relativ schmalen Areal 100 Wohnungen gebaut werden sollen, so dass sich diese in unser Viertel derart eingliedern, dass sie eine Bereicherung und keine Belastung darstellen.

Betrachtet man bspw. die Fritz-Reuter-Straße, so sind auf einer Länge von 200 m 6 Mehrfamilienhäuser errichtet, welche lediglich ca. 20 Wohneinheiten beinhalten.

Ein Vorhaben, welches im Planungsbereich 100 Wohnungen abbilden soll, muss entweder sehr voluminös, ohne große Abstandsflächen und wahrscheinlich auch sehr hoch gebaut werden müssen.

Es ist davon auszugehen, dass das Grundstück teuer bezahlt wurde. Und wenn die Wohnungen auch noch einen Profit abgeben sollen, ist zu befürchten, dass die Architektur billig, eintönig und klöbig wird.

Des Weiteren ist ebenfalls zu befürchten, dass 100 Wohnungen auch mindestens 150 weitere Fahrzeuge bedeuten, so dass die schon jetzt in den Stoßzeiten überlasteten Fritz-Reuter-, Robert-Blum-, Morgenland- und die Gerichtsstraße erheblich überlastet wird, weil diese einen derartigen Verkehr gar nicht aufnehmen können. Wir können uns noch gut an die Straßenbauarbeiten der letzten zwölf Jahre erinnern. In gut einem Drittel dieser Zeit ging in unserem Viertel gar nichts mehr.

Nach unserer Erfahrung werden auch die Außensanlagen der Neubauten wahrscheinlich abgeschlossen werden, so dass die intendierten „Parkanlagen“ zwischen den Gebäuden den Bürgern, welche dort regelmäßig spazieren gehen, nicht mehr zugänglich sein werden.

Zudem sind die derzeitigen Bebauungsgrenzen viel zu nah an den historischen Gebäuden in der Robert-Blum-Straße, der Nordbahn-, Gerichtsstraße sowie der Morgenlandstraße.

Mit unserer Initiative wollen wir deutlich machen, dass ein historisches Viertel nur sehr behutsam neu gebaut werden darf. Insbesondere wollen wir vermeiden, dass Billigarchitektur unser Viertel abwertet.

Falls Sie Interesse haben, ebenfalls Ihre Meinungen zu der Bebauung los zu werden, Ihre Kraft mit unserer zu bündeln sowie auch über den entsprechenden Gang der Bebauung informiert zu werden, möchten wir Sie bitten, sich mit Ihrem Namen und Adresse an die o.g. Mailadresse unseres derzeitigen Schriftführers [redacted] unter dem Stichwort „Nachtjackson“ zu melden. Sie werden dann in unseren E-Mail-Verteiler aufgenommen.

1

2

3

4

Öffentlichkeit 3

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Der Planbereich war bis in die 90er Jahre bebaut (siehe Luftbild). Im Zuge der aktuellen Planung wurden durch mehrmalige Überarbeitungen des Entwurfes Geschosse und Grundflächenzahlen sowie die maximale Höhe der Gebäude reduziert, Baugrenzen verkleinert und örtliche Gestaltungsvorschriften erlassen.

Durch die Verdichtung von Innenbereichsflächen werden wertvolle Außenbereichsflächen nicht beansprucht.



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

Im Rahmen der B-Plannerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.

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

Inwieweit mögliche Betretungsrechte für die Öffentlichkeit innerhalb des privaten Baulandes geregelt werden, obliegt dem Eigentümer.

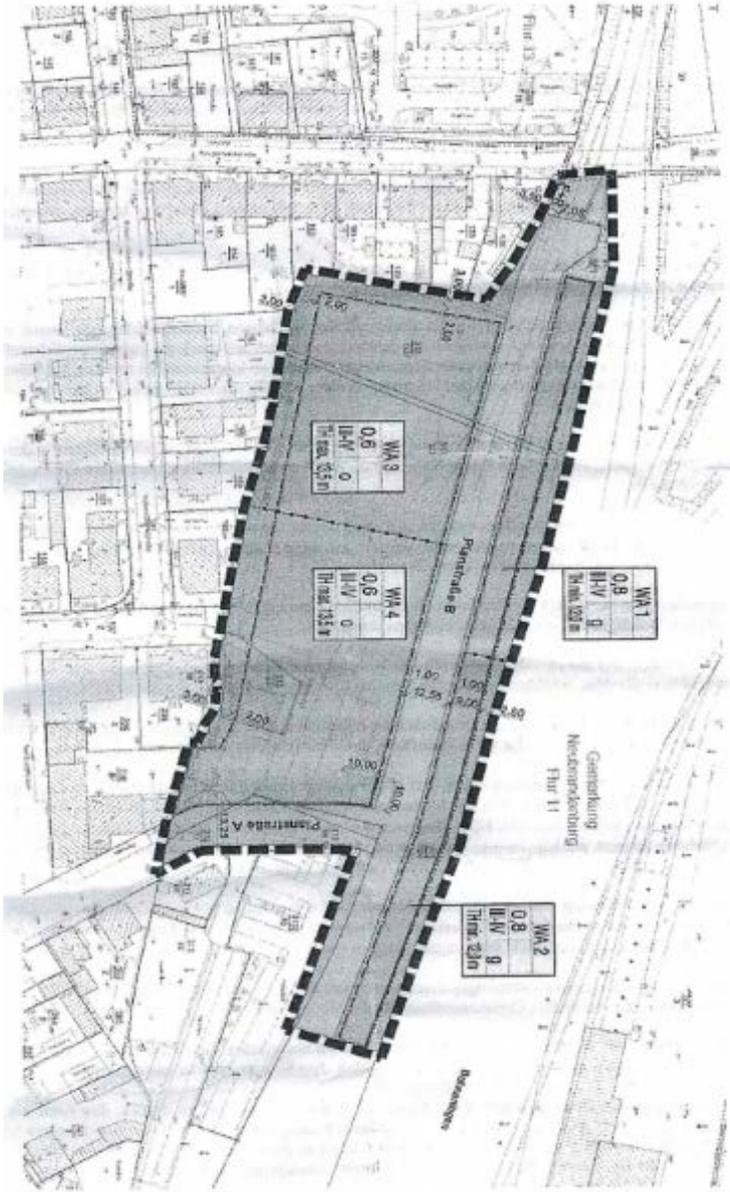
Zu 4: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege sowie die untere Denkmalschutzbehörde haben dem zuletzt ausgelegten Entwurf zugestimmt. Die angrenzenden Einzeldenkmale werden durch die geplante Neubebauung nicht beeinträchtigt.

Öffentlichkeit 3

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

Öffentlichkeit 3 Anlage



Öffentlichkeit 4

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung



Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T Eingang am:	<del>B</del> 42
R 10. April 2019	G
WVL <i>lör</i>	V
Antw. Eing.-Nr.: <i>365</i>	F
	D

Der Oberbürgermeister  
 Stadt Neubrandenburg  
 Stadtplanung Wirtschaft Bauaufsicht und Kultur  
 Sachgebietsleiterin Bauplanung  
 Lindenstraße 63

05.04.2019

Bebauungsplan für das „Westliche Bahnhofsviertel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind unmittelbarer Anlieger des künftigen – Westlichen Bahnhofsviertels und haben den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 bei der Stadtverwaltung eingesehen.

Unser Wohngrundstück Morgenlandstraße ■ befindet sich seit 1923 in Familienbesitz.

Nachdem in der DDR-Zeit mit viel Kraftaufwand das Grundstück erhalten werden konnte, hat die Familie nach der Wende über 500.000 DM darlehensfinanziert Mittel eingesetzt, um das Haus umfassend zu sanieren und zu modernisieren. Unser Haus war eins der ersten Bürgerhäuser im Nachtjackenviertel, das 1993/94 im historischen Wohngebiet saniert wurde..

Als 2010 uns gegenüber die Stella-Schule errichtet wurde, haben sich die befürchteten Belastungen durch das hohe Verkehrsaufkommen bestätigt.

Öffentlichkeit 4

05.04.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Öffentlichkeit 4	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Der damalige Widerspruch gegen die Belastungen wurde gebührenpflichtig abgeschmettert.</p> <p>Nunmehr wollen wir rechtzeitig auf weitere Einschränkungen für unser Wohnviertel hinweisen.</p> <p>Eine Bebauung mit III/IV stöckigen Gebäuden mit einer Firsthöhe von 13,5 m an der Rückseite unseres Hauses bis auf 3 m heran passt nicht in den historischen Stil unseres Viertels.</p> <p>Außerdem steigt das Gelände hinter unserer Grundstücksgrenze ca. 2m an, so dass eine totale Verschattung unseres Grundstücks und der von uns im Erdgeschoß bewohnten Wohnung eintritt.</p> <p>Im Weiteren muss unter allen Umständen vermieden werden, den Verkehr der schweren Baufahrzeuge und der späteren Anwohner über die Morgenlandstrasse zu führen.</p> <p>Die zu erwartende Abwertung unseres Hauses und ein Verlust der Lebensqualität für die Bewohner unseres Hauses Morgenlandstr. 36 sollten Grund genug sein, die geplante Bebauung insgesamt zu überdenken.</p> <p>Wir bitten die Stadtverwaltung, darauf Einfluß zuzunehmen, dass der Charakter unseres Viertels erhalten bleibt und die Bewohner weiter hier gern leben.</p> <div style="background-color: black; width: 150px; height: 100px; margin-top: 20px;"></div>	<p style="text-align: right;">05.04.2019</p> <p>Öffentlichkeit 4</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet. Durch die geplante Gebäudehöhe werden die Einzeldenkmale in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt. Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde haben dem modifizierten Entwurf zugestimmt.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. Die Baugrenzen wurden im modifizierten Entwurf angepasst. Die direkt angrenzende Flucht des in Rede stehenden Grundstückes wird von einer Bebauung im überwiegenden Teil freigehalten.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die Weiterführung der Planstraße B nicht möglich, da hierfür Flächen der bestehenden Bahnanlagen benötigt werden. Jedoch wird die Option ermöglicht, zu einem späteren Zeitpunkt über nicht mehr benötigte Bahnanlagen eine Erschließung in Richtung Jahnstraße zu schaffen. Eine ausschließliche Anbindung an die Morgenlandstraße ist nicht vorgesehen. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Planstraße A aus der Gerichtsstraße und verteilt sich im Gebiet über die Planstraße B.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. Die Einzeldenkmale befinden sich zwar außerhalb des B-Planes, aber dennoch wurde gerade in den Modifizierungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung und gegenüber dem ersten Entwurf Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale genommen. Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert. Darüber hinaus sind u. a. in den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In WA 3 und WA 6 sind am südöstlichsten Punkt der Baugrenze Terrassen im jeweils obersten Geschoss auszubilden. Nicht zuletzt wurden örtliche Gestaltungsvorschriften erlassen.</p>

Öffentlichkeit 5



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

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	
T	Eingang am:
R	15. April 2019
WVL	<i>LB</i>
Antw.	Eing.-Nr.: <i>385</i>

Sehr geehrter Herr Witt,  
 Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den mit dem 30. Januar im Neubrandenburger Stadtanzeiger bekanntgemachten und zwischenzeitlich öffentlich ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ möchte ich hiermit außerhalb der Auslegungszeit nachfolgende Einwände und Anmerkungen einschl. der entsprechenden Anlagen vorbringen.

Nach Auslegung des B-Plan Entwurfs werden nach entsprechender Bewertung meinerseits selbige so, oder ggf. in entsprechend überarbeiteter Form wieder eingereicht.

Ich bitte in diesem Zusammenhang auch um eine fachkompetente grundsätzliche Abwägung inwieweit Investoreninteressen die Prägung des künftigen Stadtbilds beeinflussen sollten.

Ich bitte um Empfangsbestätigung.

Neubrandenburg, den 12.04.19



Datum: 12.04.19

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

12.04.2019

Öffentlichkeit 5

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).

<p>Öffentlichkeit 5</p>	<p>Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung</p>
<p>Seite: 2</p> <p>Einwände gegen den Vorentwurf des B-Planes Nr. 122 ..... 3</p> <p>1. Einwände gegen geplante Festsetzungen für die Baufelder WA 1 und WA 2 ..... 3</p> <p>2. Einwände gegen geplante Festsetzungen für die Baufelder WA 3 und WA 4 ..... 3</p> <p>    a. Größe und Lage der Baufelder WA3 und WA4 ..... 3</p> <p>    b. Maß der baulichen Nutzung ..... 3</p> <p>    c. Mögliche Geschosshöhe in den Baufeldern WA 3 und WA 4 ..... 3</p> <p>3. Einwände gegen geplante Festsetzungen für die Planstraße B ..... 4</p> <p>    a. Anordnung eines Wendehammers ..... 4</p> <p>4. Weiterführende Erläuterungen ..... 4</p> <p>2 - Anlagenverzeichnis ..... 6</p> 	<p>Öffentlichkeit 5 <span style="float: right;">12.04.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).</p>

Öffentlichkeit 5	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p>Seite: 3</p> <p><u>Einwände gegen den Vorentwurf des B-Planes Nr. 122</u></p> <p>1. .... <u>Einwände gegen geplante Festsetzungen für die Baufelder WA 1 und WA 2</u></p> <p>- keine -</p> <p>2. .... <u>Einwände gegen geplante Festsetzungen für die Baufelder WA 3 und WA 4</u></p> <p>a. .... <u>Größe und Lage der Baufelder WA3 und WA4</u></p> <p>Die Ausdehnung der Baugrenze auf das max. Mögliche unter Missachtung der vorhandenen rücksichtigen Bebauungen und Nutzungen der anliegenden Grundstücke entspricht nicht den hier zu wählenden Ansätzen. Zur Umsetzung und Sicherstellung einer Quartiersbebauung ist die Baugrenze nach Norden zu verschieben. Als Ansatz sollte hier der Gestaltungsplan aus dem städtebaulichen Rahmenplan von 2010 hinzugezogen werden. Die Einführung einer Baulinie zur Sicherstellung des Quartierserscheinungsbildes wäre zielführend. In diesem Zusammenhang auch der Hinweis auf die in den 90er Jahren beschlossene Erhaltungssatzung für das Jahnwiertel, die sich auf den Erhalt des baulichen und städtebaulichen Erscheinungsbildes des Viertels bezieht. Das beinhaltet hier auch den nördlichen Abschluss. U.a. habe ich auf dieser Grundlage eine gewisse Förderung für den Einbau von Holzfenstern anstelle Kunststoff Ende der 90er erhalten. (vgl. auch Darstellungen Anlagen)</p> <p>b. .... <u>Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 für ein allgemeines Wohngebiet ist aufgrund der historisch gewachsenen, gebietstypischen vorhandenen Verhältniszahl als zu hoch angesetzt. Grundsätze der Stadtplanung und Stadtgestaltung werden mit dem gewählten Ansatz negiert. Ich bitte in diesem Zusammenhang auch um eine fachkompetente grundsätzliche Abwägung inwieweit Investoreninteressen die Prägung des künftigen Stadtbilds beeinflussen sollten. (vgl. auch Darstellungen Anlagen)</p> <p>c. .... <u>Mögliche Geschosßanzahl in den Baufeldern WA 3 und WA 4</u></p> <p>Traufhöhe mit 13,5m wird als zu hoch angesehen, nahezu alle Firsthöhen der umliegenden Bebauung werden überschritten. (vgl. auch Darstellungen Anlagen)</p>	<p>Öffentlichkeit 5 <span style="float: right;">12.04.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).</p>

Öffentlichkeit 5	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p>Seite: 4</p> <p><u>3. Einwände gegen geplante Festsetzungen für die Planstraße B</u></p> <p><u>a. Anordnung eines Wendehammers</u></p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht sollte hier eine Anbindung an die Morgenlandstraße erfolgen. Ein Wendehammer an dieser Stelle wäre ein städtebaulicher Missstand.</p> <p><u>4. Weiterführende Erläuterungen</u></p> <p>Die nördlichen Baufelder (WA 1+2) sind mit ausgewiesenen GFZ von 0,8 und einem langförmigen, schmalen Zuschnitt nur mit einer Zeilenbebauung bebaubar, beziehungsweise entspringt der aktuelle Baufeldzuschnitt dem formal vorgegriffenen Entwurfsgedanken. Die im Nordkurier veröffentlichte Bilddarstellung bestätigt diese Idee idealerweise.</p> <p>Diese angestrebte Zeilenbebauung ist jedoch als solitäre Bauform zu betrachten. Im Kontext des Quartiers Robert - Blum - Straße + Morgenlandstraße + Planstraße B ergibt selbige keinen sinnvollen städtebaulichen Quartiersabschluss. Grund dafür ist die eingeschobenen Planstraße B. Es entstehen zwei inhaltlich getrennt zu bewertende, betrachtende und insbesondere zu diskutierenden städtebaulichen Lösungen, die nicht miteinander verwoben werden sollten. Im Grundsatz ist die Idee der unterschiedlichen Ausbildung der potentiellen Baukörper für Baufelder W1+W2 und W3+W4 positiv zu bewerten. Jedoch sollten die entsprechend geprägten vorhandenen Stadtbilder auch anerkannt, berücksichtigt und gegebenenfalls neu interpretiert werden, ohne dabei grundsätzliche Eigenschaften und lokale Bezüge zu ignorieren.</p> <p>Neue Baukörper sollten sich harmonisch in Struktur, Form, Höhe einfügen, insbesondere sollten bei einer angestrebten Traufhöhe von 13,50m für die Bereiche WA3+WA4 die topografischen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Im Vergleich zur Robert-Blum-Straße liegt das B-Plan Gebiet auf einer höheren Ebene. Die Geländehöhe in der Robert-Blum-Straße beträgt zwischen 15.20 und 15.50, die des B-Plan Gebietes liegt bei etwa 17.20 -17.40. Höhenangaben ohne Bezug, Quelle Geoportal Stadt Neubrandenburg, Kartengrundlage Stadtkarte). Dieser vorhandene Höhenunterschied im Gelände von rund 2,00 Meter ist bei der Festlegung von Firsthöhe in angemessener Weise zu berücksichtigen.</p> <p>Das dargestellte Baufenster (die Baugrenze) für die Flächen WA3 und WA4 erlaubt eine lose, lockere verstreute Anordnung der zu planenden Baukörper, ohne die zwingende Herstellung einer räumlichen nördlichen Quartiersbegrenzung. Grundsätzlich können Baukörper bis an die Baugrenze angeordnet werden, was sich jedoch bei der momentanen maximalen Ausnutzung der potentiellen Abstandsflächen per se verbietet. Gegenüber der Bebauung in der Robert-Blum-Straße kann sich eine räumliche Konzentration ergeben die nicht dem Typus des Quartiers entspricht. Eine solche, mit dem aktuellen Entwurf des B-Planes mögliche Baumassenanordnung lässt sich weder aus der bestehenden Rahmenplanung ableiten, noch erscheint es</p>	<p>Öffentlichkeit 5 <span style="float: right;">12.04.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).</p>

Öffentlichkeit 5	Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung
<p>Seite: 5</p> <p>gestalterisch besonders sinnvoll die Abrundung des Quartiers entgegen der typischen Baustruktur im Stadtviertel voranzutreiben.</p> <p>Der inhaltliche Verweis auf das westlich der Morgenlandstraße anschließende Quartier ist hinfällig, da die dort verorteten Nutzungen / Baukörper wie Schulen, Pflegeheim und Verwaltungsgebäude einem gänzlich anderen planerisch – inhaltlich – ideellen Ansatz entsprungen sind. Der auch hier nicht vorhandene Quartiersabschluss, vielmehr das insgesamt strukturell uneins erscheinenden Quartier taugt nicht als Vorbild oder Leitlinie die es gilt, auf andere naheliegende Quartiere umzusetzen.</p> <p>Dem vorliegenden B-Plan Entwurf und den darin implizierten Möglichkeiten der Bebauung steht die gründerzeitliche Bebauungsstruktur in der Robert-Blum-Straße und Morgenlandstraße entgegen. Selbige erscheint als offene und teilweise fast geschlossene Blockrandbebauung. Logisch erscheint hier die konsequente Fortsetzung der Struktur des Blockrandes im Vorzug als offene Blockrandbebauung für den nördlichen Abschluss des Quartiers. Die Grundzüge dieser Überlegung sind dem Rahmenplan Stand 2010 zu entnehmen, auch wenn eine lockere Bebauung dargestellt wurde. Die potentiellen Baukörper sind jedoch bewusst in einer Linie angeordnet, eine Differenzierung in öffentliche (Straßenraum), halböffentliche (Vorderseiten Häuser) und private Bereiche (Rückseiten Häuser mit Garten) ergibt sich selbstredend und fügt sich damit gut in die vorhandene Bebauungsstruktur des Quartiers und räumlich übergreifend in das Stadtviertel ein.</p>	<p>Öffentlichkeit 5 <span style="float: right;">12.04.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).</p>

Öffentlichkeit 5

Seite: 6

2 - Anlagenverzeichnis

Plan	Blatt-Nr.	Maßstab	Datum	Format DIN B / H [mm]
Vorschlag Änderung Baugrenze und Einführung einer Baulinie (Darstellung im B-Plan)	1	1:750	12.04.19	A3
Vorschlag Änderung Baugrenze und Einführung einer Baulinie (Darstellung im Gestaltungsplan lt. Rahmenplan)	2	1:750	12.04.19	A3
Darstellung vorhandene Bebauungsdichte zur geplanten Flächenbilanz	3	1:750	12.04.19	A3
Objekte lt. Denkmalliste Stand Nov. 2018 im Gestaltungsplan lt. Rahmenplan 2010 für den Bereich	4	1:1.666	12.04.19	A3
Objekte lt. Denkmalliste Stand Nov. 2018 im B-Plan Vorentwurf für den Bereich	5	1:1.666	12.04.19	A3
Prinzipschnitte am Objekt	6	1:250	12.04.19	A3

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

12.04.2019

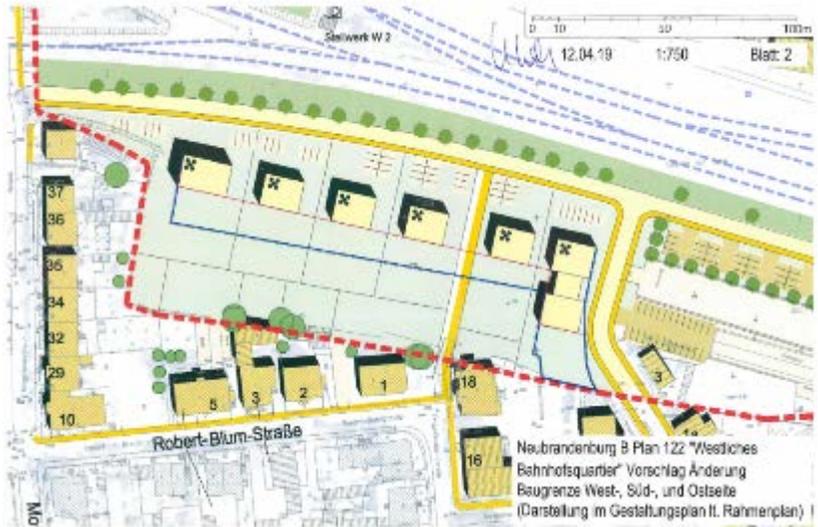
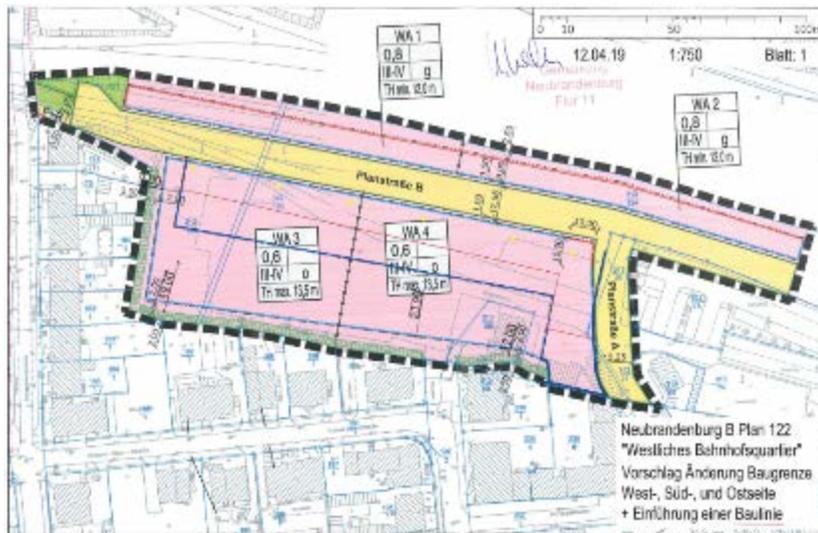
Öffentlichkeit 5

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).

Öffentlichkeit 5

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

12.04.2019



Öffentlichkeit 5

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).

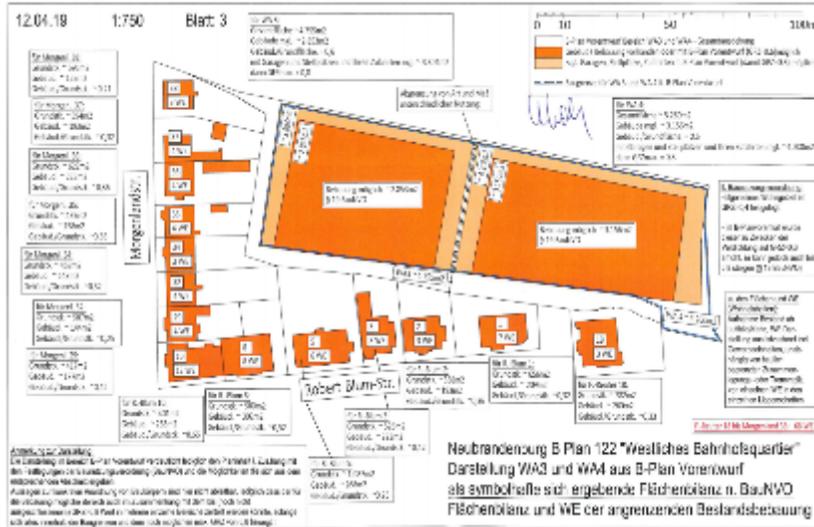
Öffentlichkeit 5

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

12.04.2019

Öffentlichkeit 5

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).



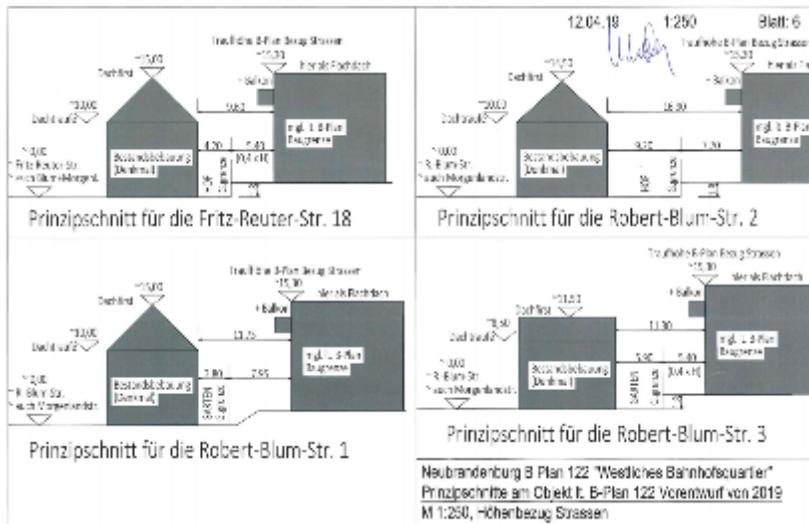
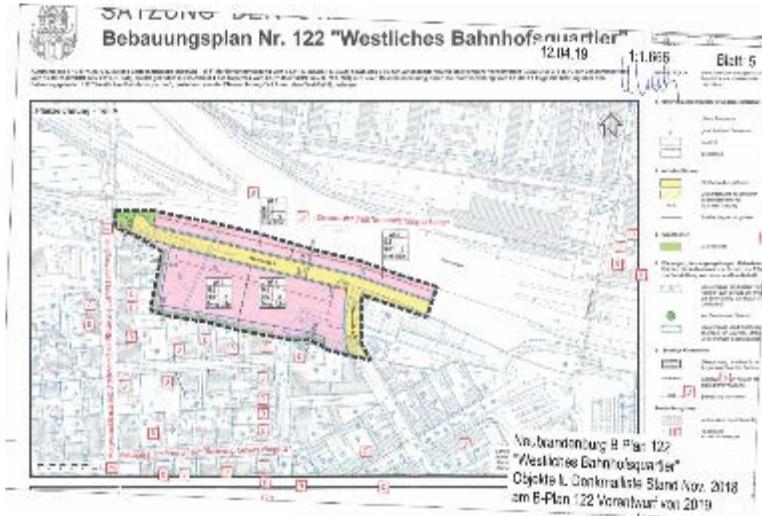
Öffentlichkeit 5

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

12.04.2019

Öffentlichkeit 5

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).





<p>Öffentlichkeit 5</p>	<p>Abwägungsvorschlag- 1. Entwurf</p>
<p>B-Plan 122-Entwurf- „Westliches Bahnhofsquartier“ WIDERSPRUCH 06.11.2019</p> <p><u>Widerspruch zu Teilen B-Plan 122 Entwurf:</u> <b>betreffend B-Planteil folgender Planzeichen, Begründung und Anlage AFB:</b> Baugrenze Verlauf; Grundflächenzahl (GRZ) Höchstwert für WA 3 und WA4 = 0,6; Zahl der Vollgeschosse III-IV; offene Bauweise; max. Traufhöhe von 13,5m; Flachdach; DN max. 15°; Umgrenzung und Maß von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Inhalte des AFB als Anlage B-Plan</p> <p>Die Abstände der Baugrenze zu meiner nördlichen Grundstücksgrenze betragen 6,25m an der nordöstlichen Ecke und 5,15m an der nordwestlichen Ecke. Die Flächen der markierten Baugrenze liegen ca. 1,8m über der Hoffläche meines Grundstücks. Die Dachtraufe Robert-Blum-Str. ist ca. 9,70m über der Hoffläche, der Dachfirst bei ca. 14,4m über der Hoffläche. Diese Linienführung, die Festsetzung einer TH max. 13,5m, Flachdach mit 15°DN sowie eine GRZ von 0,6 für WA4 ist zu ändern: Die Möglichkeit des Entstehens einer an der Baugrenze die gesamte Grundstücksbreite einnehmenden Wand von 13,5m Höhe, mit rückseitig auf über 16,5m (für FD 15° DN) möglich entstünde. Sichtbar ist damit eine 13,5m Wandhöhe=Traufhöhe bei FD. Von meinem Grundstück aus gesehen hätte diese Wand bis zum oberen Abschluss eine Höhe von 15,3m und ist mit der Traufe ca. 5,7m über meiner Traufe und ca. 1m über der Höhe des Dachfirstes Robert-Blum-Str. 2. Dieser ist hofseitig an der Mitte meiner rückseitigen Grundstücksgrenze nicht sichtbar. Für meine Liegenschaft (Gebäude auf Denkmalsliste NB) entstünde durch die derart rücksichtslose Festsetzungskombination im nördlichen Bereich eine unzumutbare, beeinträchtigende, den Bestand negierende und abriegelnde Wirkung (vgl. auch Abbildungen Anlagen 1 bis 5) in Bezug auf:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Belichtung von 14 Räumen, davon 6 Aufenthalts- und Büroräume wird verringert. Die Fensterflächen wurden für das Dachgeschoß wegen der Nordausrichtung zusätzlich mit Dachflächenfenstern erweitert. Die Belichtung selbst dieser Räume würde durch die mögliche bauliche Höhe eines Riegels verschlechtert. Die Gesundheit als Grundbedürfnis der Nutzer/Bewohner wäre gefährdet.</li> <li>2. Lüftungswirkung für alle unter 1. benannten Räume durch die Erhöhung der Luftverunreinigung. Der Standort liegt lt. Begründung aktueller Flächennutzungsplan innerhalb der Stadt NB im „Bioklimatischen Ungunstgebiet mit geringem Bebauungspotential“. Durch diese Verschlechterung entsteht für die Nutzer der 14 Räume ein gesundheitsschädigender, den Grundbedürfnissen entgegenstehender Zustand. Verschlechterung Lüftungseffekt.</li> <li>3. Zusätzliche Erhöhung der Wärmespeicherung weiß im „Bioklimatischen Ungunstgebiet“ innerhalb der Stadt. Die Wirkung der nächtlichen Lüftung im Sommer zur Abkühlung der 14 Räume ist für alle Räume nicht mehr möglich. Die erfahrungsgemäß im örtlichen „Mikroklima“ kühlend wirkenden nächtlichen N bis NW Luftbewegungen wären durch die Abriegelung ohne Effekt. Lüftung mit „Durchzug“ ist nicht mehr möglich. Durch diese Verschlechterung entsteht für die Nutzer der 14 Räume ein gesundheitsschädigender und den Grundbedürfnissen entgegenstehender Zustand.</li> <li>4. Erhebliche Beeinträchtigung durch 15,3m bis hinten 18,5m (für FD 15° DN sh. Anlage) hohe Abriegelung der notwendigen Luftzirkulation (Nordseite): Verschlechterung der notwendigen Abtrocknung an der Gebäudeaußenhülle aus Granitsteinsockel (beschlagener offenerporiger Stein), Fassaden-, Holzfenster- und Dachflächen. Schon jetzt ist hier bei ungünstiger Windverhältnissen und weil Nordseite eine lang andauernde Abtrocknungszeit der Flächen gegeben. Künftig wären Bauschäden aus erwartbar verlängernder Feuchtigkeitseinwirkzeit die Folge.</li> </ol> <p>Seite 2 von 18</p>	<p>Öffentlichkeit 5 <span style="float: right;">06.11.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).</p>

<p>Öffentlichkeit 5</p>	<p>Abwägungsvorschlag- 1. Entwurf</p>
<p>B-Plan 122-Entwurf, "Westliches Bahnhofquartier" WIDERSPRUCH 06.11.2019</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Erhebliche Beeinträchtigung durch eine 15,3m bis hinten 18,5m (für FD 15' DN sh. Anlage) hohe Abriegelung der Luftzirkulation (Nordseite): Verschlechterung der notwendigen Hinterlüftung des Warmdachs. Künftig wären Bauschäden aus sich erwartbar verlängemder Feuchtigkeitseinwirkzeit die Folge.</li> <li>6. Die Gesundheit als Grundbedürfnis der Nutzer/Bewohner würde aus 4. und 5. gefährdet.</li> <li>7. Einschränkung von menschlichen Grundbedürfnissen: Die gesamte Raumwirkung des auch für Aufenthaltszwecke (Kinderspiel, Sitzecke, Kleintiergehege) genutzten Hofes und der anschließenden oberen Flächen wird erdrückend geschlossen, es entstünde ein aufenthaltsfeindlicher Raum durch den abriegelnden Abgeschlossenheitscharakter. Das widerspricht dem menschlichen Freiheits-, Erholungs- und Ruhebedürfnis.</li> <li>8. Aus den Punkten 1. Bis 7. entsteht ein wirtschaftlicher Schaden aus einer Verschlechterung von Vermietungs-, oder Verkaufsmöglichkeiten. Für durchsetzbare Mietminderungsansprüche wird eine Grundlage geschaffen.</li> <li>9. Aus 4. und 5. Weiterer wirtschaftlicher Schaden durch erhöhten Aufwand von Bauschäden auch unter dem ohnehin schon höherem Aufwand zur Wahrung Denkmalschutz am Gebäude.</li> </ol> <p>Mit Fertigstellung der Aussenanlagen Robert-Blum-Str. 2 1998 wurde der hintere angrenzende Bereich etwas „kultiviert“ durch den Bau einer Sandsteinmauer zur Geländeabfangung, Herstellung einer kleinen Rasenfläche und Anpflanzung von Sträuchern unterhalb der Böschung sowie die Herstellung einer Böschungsgestaltung aus Steinbrechgewächsen zwischen Feldsteinen. Die trockene Sandböschung mit Südausrichtung bot hierfür sehr gute Voraussetzungen. Eine alte Doppelgarage (hatte Bestandschutz) auf dem damals Bahngrundstück wurde in diesem Zuge ebenfalls abgebrochen.</p> <p>In die Gestaltung einbezogen wurde der gut gewachsene Spitzahorn westlich, mittig eine riesige 2-stämmige Pappel (mittlerweile durch mich wg. zu starker Südoberneigung gefällt, nur noch Stumpf) sowie der mehrstämmige Bergahorn auf der östlichen Seite. Die Bäume sind raumabgrenzender Bestandteil des rücksseitigen Erscheinungsbilds.</p> <p>In den 80er Jahren wurden die damals oben befindlichen Büroräume durch die damals in der Robert-Blum-Str. 2 ansässige Handelstechnik der DDR auch genutzt. Davon zeugt noch heute die Treppe aus Blockelementen DDR Produktion.</p> <p>Seit 1998 gestalten und nutzen wir die Flächen oberhalb der Stützmauer, die Böschung und die oberen ca. 5-7m, z.B. auch als Auslaufläche für die Meerschweinchen meiner 3 Kinder. In den Bereichen oberhalb der Mauer um Spitzahorn und Bergahorn lassen wir auch bewusst das herbstliche Laub der Bäume liegen. Eine strenge Ordnung gibt es in diesem Übergangsbereich nicht. Auch die Fauna hat diesen Bereich zurückerobert, regelmäßig besonders in schneckenreichen Jahren sind Igel in dem Bereich, im hinten offenen Nebengelass wurde unter altem Laub von einem Igel Winterschlaf gehalten. Im Pappelstumpf war diesen Sommer ein Erwespennest (Einflugloch war am Boden Richtung abgeschirmtem Westbereich, der Stumpf und altes Pappelholz und unser Holzlager wird regelmäßig von Wespen und Hornissen als „Baustoffreservoir“ besucht. Am Trockenböschungsbereich und unter dem alten Laub oberhalb der Stützmauer sind jedes Jahr Zauneidechsen anzutreffen und durch das Rascheln im alten Laub regelmäßig zu hören. Regelmäßig die letzten Jahre habe ich im Sommer starre Eidechsen, teilw. ohne Schwanz aus dem kühleren Kellerniedergang R1. Nord wieder in die Wärme befördert. Dieses Jahr konnten wir auch wieder Sichtungen von Zauneidechsen machen (Anlage 7-12).</p> <p>Seite 3 von 18</p>	<p>Öffentlichkeit 5 <span style="float: right;">06.11.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).</p>

Öffentlichkeit 5	Abwägungsvorschlag- 1. Entwurf
<p>B-Plan 122-Entwurf- „Westliches Bahnhofquartier“ WIDERSPRUCH 06.11.2019, [REDACTED]</p> <p>Vermutlich zieht sich die Eidechsenaktivität weiterführend mindestens entlang der trockenen sandigen Südböschung der Grundstücke Blum 3 bis Rückseite Morgenland 34 Richtung Westen. In den Sommermonaten ist jedes Jahr um die Häuser Blum 1 und Blum 2 und über meiner Hoffläche rege Flugaktivität von Fledermäusen zu verzeichnen.</p> <p>Zur Abwägung auch im zu betrachtenden Gesamtzusammenhang sind daraufhin mit der Abwägung folgende Festsetzungen im Planteil und in der Begründung zu ändern:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die südliche Baugrenze WA3 und WA4 ist min. 20m nach Norden zu verlegen.</li> <li>Grundflächenzahl für WA3 und WA4 ist auf das Normalmaß WA von 0,4 abzusenken.</li> <li>Die Zahl der Vollgeschosse ist auf III zu begrenzen.</li> <li>Die Traufhöhe ist entsprechend zu reduzieren.</li> <li>Durch textliche Festsetzungen und die Einführung von Baulinien ist sicherzustellen, dass bei einer späteren Gebäudeanordnung keine abgeriegelten Räume und Wirkungen für den angrenzenden Altbestand entstehen.</li> <li>Zum Erhalt der etablierten Flora und Fauna im Innen- bzw. Grenzbereich ist die umlaufende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von 3m auf min. 20m Breite meiner nördlichen Grundstücksgrenze vorzusehen. Dabei ist die bereits entwickelte erhaltenswerte Flora, Fauna, Gestaltung, sowie geringfügige Nutzung und Förderung durch den Grundstücksanlieger zu belassen. Es muss auch im Zusammenhang mit dem AFB und den o.g. Punkten a) bis e) geprüft werden, ob bspw. für Eidechsen neben einer Eidechsenumsiedlung in ein ganz neues Quartier eine ca. 15-20m breite angepflanzte und angelegte, sonst weitgehend naturbelassene und für die hier heimischen Arten geförderte „Pufferzone“ als Grünfläche mit Wildwuchs hinter den anliegenden Grundstücke als angestammter Lebensraum verankert werden sollte. Das wäre auch ein sehr förderlicher Beitrag für den innerstädtischen Erhalt der hier vorkommenden Insektenarten, Fledermäuse und auch dem Erhalt zumindest eines Teils, die Lebensqualität dann aller Anlieger erhöhende innerstädtische Grünfläche. Angesichts der derzeitigen „Klimadiskussion“ und der mittlerweile weit verbreiteten innerstädtischen Bestrebungen der Schaffung von neuen Grünflächen ist das zu verankern.</li> </ol> <p>Seite 4 von 18</p>	<p>Öffentlichkeit 5 <span style="float: right;">06.11.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).</p>

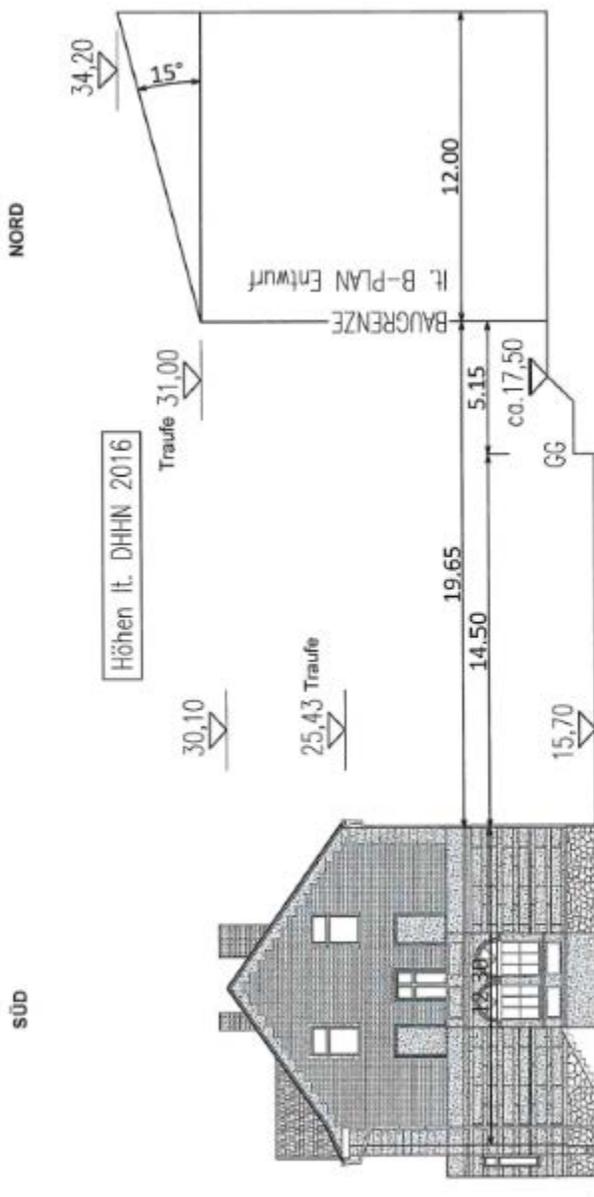
<p>Öffentlichkeit 5</p>	<p>Abwägungsvorschlag- 1. Entwurf</p>
<p>B-Plan 122-Entwurf- „Westliches Bahnhofsquartier“ WIDERSPRUCH 06.11.2019</p> <p><u>Zur Begründung zum B-Plan</u>  <b>Zu 4.4 Städtebaulicher Rahmenplan „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“</b>          Mit dem Rahmenplan erfolgt die Vermittlung der städtebaulichen Zielsetzungen. Diese werden abgeleitet aus der Lage des Areals im Viertel und den hier vorgefundenen Merkmalen in Bezug auf Baudichte, Baugrenzen, die Art der Gebäudeanordnung, Erschließung unter Beachtung eines städtebauliches Gesamtensembles. Der Rahmenplan von 2010 hat dafür einen Weg für die Bebauung des Areals aufgezeigt und erfüllt dadurch seine Aufgabe als Vermittler (Anlage 6). Die Aufgabe des Rahmenplans ist sicherzustellen. Nachträglich Anpassungen an den B-Plan sind nicht der Zweck dieses vorgelagerten informierenden Instruments.</p> <p><b>Zu 6.1 Städtebauliches Konzept</b>          Die benachbarte Bestandsbebauung mit Ihren Eigenschaften wird durch gewählte Festlegung der Erhöhung der Baudichte auf 0,6, die zu große Nähe der Baugrenzen, den Traufhöhen, der Anzahl der Vollgeschosse zu den anliegenden Grundstücken und die Traufhöhen von 13,5m für WA3 und WA4 negativ beeinträchtigt (Anlage 1-5)  <i>Hierzu auch mein Widerspruch vom 12.04.19 -außerhalb Auslegungszeit des Vorentwurf-:</i>          Die nördlichen Baufelder (WA 1+2) sind mit ausgewiesenen GRZ von 0,8 und einem langförmigen, schmalen Zuschnitt nur mit einer Zeilenbebauung bebaubar, beziehungsweise entspringt der aktuelle Baufeldzuschnitt dem formal vorgegriffenen Entwurfsgedanken. Die veröffentlichten Bildarstellungen bestätigt diese Idee idealerweise.          Diese angestrebte Zeilenbebauung ist als solitäre Bauform zu betrachten. Im Kontext des Quartiers Robert-Blum-Straße + Morgenlandstraße + Planstraße B ergibt selbige keinen sinnvollen städtebaulichen Quartiersabschluss. Grund dafür ist die eingeschobene Planstraße B. Es entstehen zwei inhaltlich getrennt zu bewertende, betrachtende und insbesondere zu diskutierenden städtebaulichen Lösungen, die nicht miteinander verwoben werden sollten. Im Grundsatz ist die Idee der unterschiedlichen Ausbildung der potentiellen Baukörper für Baufelder W1+W2 und W3+W4 positiv zu bewerten. Jedoch sollten die entsprechend geprägten vorhandenen Stadtbilder auch anerkannt, berücksichtigt und gegebenenfalls neu interpretiert werden, ohne dabei grundsätzliche Eigenschaften und lokale Bezüge zu ignorieren.          Neue Baukörper sollten sich harmonisch in Struktur, Form, Höhe einfügen, insbesondere sollten bei einer angestrebten Traufhöhe von 13,50m für die Bereiche WA3+WA4 die topografischen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Im Vergleich zur Robert-Blum-Straße liegt das B-Plan Gebiet auf einer höheren Ebene. Die Geländehöhe in der Robert-Blum-Straße beträgt zwischen 15,20 und 15,50, die des B-Plan Gebietes liegt bei etwa 17,20 - 17,50 Höhenangaben nach DHHN 2016. Dieser vorhandene Höhenunterschied im Gelände von rund 1,8-2,0 Meter ist bei der Festlegung von Firsthöhe in angemessener Weise zu berücksichtigen.          Das dargestellte Baufenster (die Baugrenze) für die Flächen WA3 und WA4 erlaubt eine lose, lockere verstreute Anordnung der zu planenden Baukörper, ohne die zwingende Herstellung einer räumlichen nördlichen Quartiersbegrenzung. Grundsätzlich können Baukörper bis an die Baugrenze angeordnet werden, was sich jedoch bei der momentanen maximalen Ausnutzung der potentiellen Abstandflächen per se verbietet. Gegenüber der Bebauung in der Robert-Blum-Straße kann sich eine räumliche Konzentration ergeben die nicht dem Typus des Quartiers entspricht. Eine solche, mit dem aktuellen Entwurf des B-Planes mögliche Baumassenanordnung lässt sich weder aus der bestehenden</p> <p>Seite 5 von 18</p>	<p>Öffentlichkeit 5 <span style="float: right;">06.11.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).</p>

<p>Öffentlichkeit 5</p>	<p>Abwägungsvorschlag- 1. Entwurf</p>
<p>B-Plan 122-Entwurf- „Westliches Bahnhofskquartier“ WIDERSPRUCH 06.11.2019, [REDACTED]</p> <p>Rahmenplanung ableiten, noch erscheint es gestalterisch besonders sinnvoll die Abrundung des Quartiers entgegen der typischen Baustruktur im Stadtviertel voranzutreiben. Der inhaltliche Verweis auf das westlich der Morgenlandstraße anschließende Quartier ist hinfällig, da die dort verorteten Nutzungen / Baukörper wie Schulen, Pflegeheim und Verwaltungsgebäude einem gänzlich anderen planerisch – inhaltlich – ideellen Ansatz entsprungen sind. Der auch hier nicht vorhandene Quartiersabschluss, vielmehr das insgesamt strukturell uneins erscheinenden Quartier taugt nicht als Vorbild oder Leitlinie die es gilt, auf andere naheliegende Quartiere umzusetzen.</p> <p>Dem vorliegenden B-Plan Entwurf und den darin implizierten Möglichkeiten der Bebauung steht die gründerzeitliche Bebauungsstruktur in der Robert-Blum-Straße und Morgenlandstraße entgegen. Selbige er-scheint als offene und teilweise fast geschlossene Blockrandbebauung. Logisch erscheint hier die konsequente Fortsetzung der Struktur des Blockrandes im Vorzug als offene Blockrandbebauung für den nördlichen Abschluss des Quartiers. Die Grundzüge dieser Überlegung sind dem Rahmenplan Stand 2010 zu entnehmen, auch wenn eine lockere Bebauung dargestellt wurde. Die potentiellen Baukörper sind jedoch bewusst in einer Linie angeordnet, eine Differenzierung in öffentliche (Straßenraum), halböffentliche (Vorderseiten Häuser) und private Bereiche (Rückseiten Häuser mit Garten) ergibt sich selbstredend und fügt sich damit gut in die vorhandene Bebauungsstruktur des Quartiers und räumlich übergreifend in das Stadtviertel ein.</p> <p><u>zur Begründung und Planteil B-Plan</u> <b>Zu 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung auch im Zusammenhang mit den Baugrenzen</b> Für WA3 und WA4 wird eine von § 17 abweichende Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Benannte Gründe: 1- städtisch verdichtete Bebauung 2- Errichtung einer Tiefgarage Der Bebauungsplan ist diesbezüglich nicht ausreichend aussagekräftig: Die Bereiche der Tiefgarage sind nicht erkennbar. Die Anteile aus 1- und 2- am Erhöhungsanteil GRZ von 0,2 ist nicht eindeutig. Hier sind eindeutige Festlegungen zu treffen. Für das allgemeine Wohngebiete WA3 und WA4 ist auf das vorgegebene Maß von 0,4 zweckbezogen nur für die oberirdische Bebauung ohne Nebenanlagen festzusetzen. In diesem Zusammenhang sind die südlichen Baugrenzen um min. 20m parallel nach Norden zu verschieben.</p> <p>Seite 6 von 18</p>	<p>Öffentlichkeit 5 <span style="float: right;">06.11.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).</p>

Öffentlichkeit 5

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

B-Plan 122-Finwurf: "Westliches Bahnhofsquartier" MDRERSBRUCH  
06.11.2019



Anlage 1  
Maßstäbliche Darstellung Abstände und Höhen Nordostecke Bestand zum B-Planentwurf  
Abstände lt. B-Plan pdf / Aufmaß; Höhen lt. Bauzeichnung Nr. 85-98-01-Sm-BG) und lt. Aufmaß

Öffentlichkeit 5

06.11.2019

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet.  
Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf  
eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).

Öffentlichkeit 5

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

06.11.2019



Abgabe 2  
Modellperspektive Richtung Osten

Abgabe 4  
Modell des Raums in einer ca. Perspektivische Richtung Westen Hof



Abgabe 5  
Modellperspektive Richtung Nordwesten

Öffentlichkeit 5

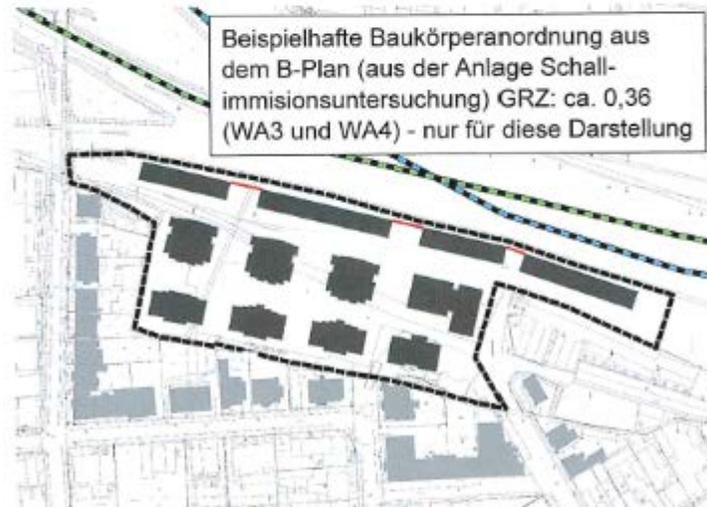
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).

Öffentlichkeit 5

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

06.11.2019

B-Plan 122-Entwurf „Westliches Bahnhofsquartier“ WIDERSPRUCH  
06.11.2019, [REDACTED]



Anlage 6

Öffentlichkeit 5

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).

Öffentlichkeit 5

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

06.11.2019

B-Plan 122-Entwurf, "Westliches Bahnhofsquartier" WIDERSPRUCH  
09.11.2019, [REDACTED]



Standorte Sichtung Zauneidechsen 2019



Anlage 7  
Zauneidechse Sichtung 19. Mai 2019 um 13.20 Uhr (Ort GPS ungetaggt)

Öffentlichkeit 5

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).

Öffentlichkeit 5

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

06.11.2019

Öffentlichkeit 5

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe unten).

Bilder 9 (Bildschirmfoto von "Google Earth")



Bild 9  
Zaunhecken Sichtung 16. Mai 2019 um 13:25 Uhr (Ort GPS ungelegt)

Bilder 10 (Bildschirmfoto von "Google Earth")



Bild 10  
Zaunhecken Sichtung 16. Mai 2019 um 13:20 Uhr (Ort GPS ungelegt)

Bilder 11 (Bildschirmfoto von "Google Earth")



Bild 11  
Zaunhecken Sichtung 23. August 2019 um 15:40 Uhr (Ort GPS ungelegt)

Bilder 12 (Bildschirmfoto von "Google Earth")



Bild 12  
Zaunhecken Sichtung 23. August 2019 um 12:49 Uhr (Ort GPS ungelegt)

Öffentlichkeit 5

B-Plan 122-Entwurf- „Westliches Bahnhofsquartier“ Stellungnahme



Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft  
 Bauaufsicht und Kultur  
 Abteilung Stadtplanung  
 Lindenstraße 63, Haus A  
 17033 Neubrandenburg

Abr. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
R 04. Feb. 2022	G
WVL	V
Antw. 83 <i>Alc</i>	F
Eing.-Nr.:	D

Neubrandenburg, den 02.02.2022

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122  
 „Westliches Bahnhofsquartier“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme als betroffener Grundstückseigentümer zum Bebauungsplans Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ ein.

Die Begründung finden Sie auf den folgenden Seiten.

Ich bitte um Eingangsbestätigung.



Anlage S. 1

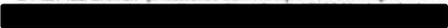
Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

Öffentlichkeit 5

02.02.2022

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat diese Stellungnahme mit Schreiben vom 12.04.2022 zurückgenommen, da nach erneuter Durchsicht des 2. Entwurfes keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken durch die Öffentlichkeit 5 bestehen (siehe unten).

<p>Öffentlichkeit 5</p>	<p>Abwägungsvorschlag- 2. Entwurf</p>
<p>B-Plan 122-Entwurf, „Westliches Bahnhofquartier“ Stellungnahme  </p> <p>Für meine Liegenschaft (Gebäude auf Denkmalsliste NB) entstände durch diese Festsetzungskombination im nördlichen Bereich eine unzumutbare, beeinträchtigende, den Bestand negierende und abriegelnde Wirkung in Bezug auf:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Belichtung von 14 Räumen, davon 6 Aufenthalts- und Büroräume wird verringert. Die Belichtung selbst dieser Räume würde durch die mögliche bauliche Höhe eines Riegels verschlechtert. Die Gesundheit als Grundbedürfnis der Nutzer/Bewohner wäre gefährdet.</li> <li>2. Lüftungswirkung für alle unter 1. benannten Räume durch die Erhöhung der Luftverunreinigung. Der Standort liegt lt. Begründung aktueller Flächennutzungsplan innerhalb der Stadt NB im „Bioklimatischen Ungunstgebiet mit geringem Bebauungspotential“. Durch diese Verschlechterung entsteht für die Nutzer der 14 Räume ein gesundheitsschädigender, den Grundbedürfnissen entgegenstehender Zustand. Verschlechterung Lüftungseffekt.</li> <li>3. Zusätzliche Erhöhung der Wärmespeicherung weil im „Bioklimatischen Ungunstgebiet“ innerhalb der Stadt. Die Wirkung der nächtlichen Lüftung im Sommer zur Abkühlung der 14 Räume ist für alle Räume nicht mehr möglich. Die erfahrungsgemäß im örtlichen „Mikroklima“ kühlend wirkenden nächtlichen N bis NW Luftbewegungen wären durch die Abriegelung ohne Effekt. Lüftung mit „Durchzug“ ist nicht mehr möglich. Durch diese Verschlechterung entsteht für die Nutzer der 14 Räume ein gesundheitsschädigender und den Grundbedürfnissen entgegenstehender Zustand.</li> <li>4. Erhebliche Beeinträchtigung der notwendigen Luftzirkulation (Nordseite): Verschlechterung der notwendigen Abtrocknung an der Gebäudeaußenhülle aus Granitsteinsockel (beschlagener offenporiger Stein), Fassaden-, Holzfenster- und Dachflächen. Schon jetzt ist hier bei ungünstiger Windverhältnissen und weil Nordseite eine lang andauernde Abtrocknungszeit der Flächen gegeben. Künftig wären Bauschäden aus erwartbar verlängernder Feuchtigkeitseinwirkzeit die Folge.</li> <li>5. Verschlechterung der notwendigen Hinterlüftung des Warmdachs. Künftig wären Bauschäden aus sich erwartbar verlängernder Feuchtigkeitseinwirkzeit können die Folge sein.</li> <li>6. Die Gesundheit als Grundbedürfnis der Nutzer/Bewohner würde aus 4. und 5. gefährdet.</li> <li>7. Einschränkung von menschlichen Grundbedürfnissen: Die gesamte Raumwirkung des auch für Aufenthaltzwecke (Kinderspiel, Sitzecke, Kleintiergehege) genutzten Hofes und der anschließenden oberen Flächen wird erdrückend geschlossen, es entstünde ein abriegelter Raum mit Abgeschlossenheitscharakter. Das widerspricht dem menschlichen Freiheits-, Erholungs- und Ruhebedürfnis.</li> <li>8. Aus den Punkten 1. Bis 7. entsteht ein wirtschaftlicher Schaden aus einer Verschlechterung von Vermietungs-, oder Verkaufsmöglichkeiten. Für durchsetzbare Mietminderungsansprüche wird eine Grundlage geschaffen.</li> <li>9. Aus 4. und 5. Weiterer wirtschaftlicher Schaden durch erhöhten Aufwand von Bauschäden auch unter dem ohnehin schon höherem Aufwand zur Wahrung Denkmalschutz am Gebäude.</li> <li>10. Die städtebaulichen Festsetzungen der Erhaltungssatzung der Stadt Neubrandenburg werden mit dem vorliegenden Entwurf nicht beachtet.</li> </ol> <p>Im Übrigen verweise ich auf meine bisherigen Ausführungen zum Thema B-Plan 122.</p> 	<p>Öffentlichkeit 5 <span style="float: right;">02.02.2022</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 5 hat diese Stellungnahme mit Schreiben vom 12.04.2022 zurückgenommen, da nach erneuter Durchsicht des 2. Entwurfes keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken durch die Öffentlichkeit 5 bestehen (siehe unten).</p>
<p>Seite 2 von 2</p>	

Öffentlichkeit 5

Rücknahme der Stellungnahmen

Öffentlichkeit 5

12.04.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft  
Bauaufsicht und Kultur  
Abteilung Stadtplanung  
Lindenstraße 63, Haus A  
17033 Neubrandenburg

Neubrandenburg, den 12.04.2022

per MAIL an vorab an:  
felix.milbrandt@neubrandenburg.de;  
Marion.Straßen@Neubrandenburg.de

**Rücknahme Stellungnahme vom 02.02.22 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122  
„Westliches Bahnhofsquartier“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich meine Stellungnahme vom 02.02.2022 zum Bebauungsplans Nr. 122  
„Westliches Bahnhofsquartier“ zurück.

Nach nochmaliger Durchsicht und Abwägung für mich habe ich festgestellt, dass ich dem  
zum aktuellen Entwurf nichts anzumerken habe und mich mit den späteren baulichen  
Ergebnissen nach derzeitigem B-Planinhalt arrangieren kann.

Ich bitte um Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen



Öffentlichkeit 6

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

**STASSEN**

stadt@neubrandenburg.de

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
 FB Stadtplanung, Wirtschaft u. Bauordnung  
 Stadtplanung/Stadtplanung  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> MD
T	08. Nov. 2019	G
R		V
WVL		E
Antw. Eing.-Nr.:	1142 <i>de</i>	STASSEN LLP RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

KURFÜRSTENDAMM 188  
 D-10707 BERLIN  
 FON +49 (0) 30 887 16 62-0  
 FAX +49 (0) 30 887 16 62-33  
 MAIL POST@STASSENLLP.COM  
 WEB WWW.STASSENLLP.COM

AKTENZEICHEN: MEE0519 KL  
 SEKRETARIAT: Pl. Mtrr  
 FON: 030 887 16 62-48  
 MAIL: mehlitz@stassenllp.com

BERND LUDOLF HEIN  
 RECHTSANWALT  
 UND NOTAR o.D.  
 PROF. DR. DIETER STASSEN  
 RECHTSANWALT\*  
 UND NOTAR  
 FLORIAN DIESTELMANN  
 RECHTSANWALT\*  
 JOACHIM CREWETT  
 RECHTSANWALT  
 DR. UWE MEHLITZ  
 RECHTSANWALT\*  
 ANNE SCHÖNBRUNN  
 RECHTSANWÄLTIN\*  
 ANKE MARIA BODEN  
 RECHTSANWÄLTIN\*  
 UND NOTARIN  
 ULF DOBERSTEIN LL.M.  
 RECHTSANWALT  
 SARAH SCHULTZ  
 RECHTSANWÄLTIN\*  
 STEPHAN VIELHABER  
 RECHTSANWALT  
 JAN LINKE  
 RECHTSANWALT

Berlin, den 8. November 2019

█-Beratung  
 Bebauungsplan "Westliches Bahnhofquartier" in Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen der Frau █ vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt an. Gegenstand unserer Beauftragung ist der ausgelegte Bebauungsplanentwurf Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“ der Stadt Neubrandenburg. Dieser begegnet aus Sicht unserer Mandantin u.a. folgenden Bedenken und Einwendungen:

**1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Es erscheint zweifelhaft, ob der Entwurf dem Erfordernis des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Hinblick auf die Schaffung und Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen hinreichend Rechnung trägt. Insbesondere erscheint die vorgesehene Tiefgarageneinfahrt als problematisch. Abgesehen davon, dass gesunde luftfördernde Eschen weichen müssten, ist davon auszugehen, dass der Straßenverkehr durch das Gesamtvolumen einen Pegelanstieg von mehr als 3 db (A) bewirken wird. Selbst wenn - was zweifelhaft erscheint - lediglich 230 Fahrten pro Tag anzunehmen sein würden, ist jedenfalls in den Spitzenzeiten im Berufsverkehr auf dem Weg zur Arbeit bzw. von der Arbeit, mithin also auch in einem gesundheitlich relevanten Zeitrahmen von 8:30 bis 8:30 Uhr sowie 17:30 Uhr und 19:30 Uhr davon auszugehen, dass sich der Großteil dieser Fahrten geräuschpegelsteigernd auswirken wird. Hinzu kommen erhebliche zunehmende Abgasbelastungen

1

Öffentlichkeit 6 – Stassen LLP

08.11.2019

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 6 hat im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (vom 03.01. bis zum 03.02.2022 auf der Webseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und im Rathaus) in ihrem Namen eine Stellungnahme abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.

Öffentlichkeit 6	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p><b>2. Erhaltung vorhandener Ortsteile</b></p> <p>Das mit Erhaltungssatzung für das erweiterte Stadtzentrum vom 17.11.1994 auf das Nachtjuckenviertel ausgerichtete Ortsbild wird im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB <i>ad absurdum</i> geführt. Ziel der Erhaltungssatzung war gerade die Erhaltung des Ortsbildes und des Charakters, welches seinerzeit von Wohnungen für Beamte und sog. „kleine Leute“ wie Arbeiter, Schaffner, Schlosser, Monteure oder Stellmacher gedacht war. Das relevante Gebiet war seinerzeit noch mit Baracken bebaut. Wäre bekannt gewesen, dass diese später abgerissen würden und dort Bebauung entstehen soll, wäre die Erhaltungssatzung auf diesen Bereich konkretisiert worden.</p> <p><b>3. Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege</b></p> <p>Nicht hinreichend berücksichtigt werden durch den Entwurf zudem die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Unsere Mandantin ist Eigentümerin einer rund 100 Jahre alten, als Baudenkmal gelisteten Villa. Das Ensemble und das Erscheinungsbild dieser denkmalgeschützten Villa würden zerstört durch die übergroßen, unmittelbar an das Grundstück und den Baukörper unserer Mandantin heranreichende Baufeld. Doch auch andere Häuser sind in der Umgebung denkmalgeschützt und insgesamt als Ensemble zu würdigen. So auch der denkmalgeschützte Bereich der Morgenlandstraße ab Ecke Robert-Blum-Straße. Die durchschnittliche Bebauung des sogenannten Nachtjuckenviertels ist zweistöckig und klassizistisch. Die nunmehr vorgesehenen, modernen Gebäude, würden die denkmalgeschützten Gebäude des Bestandes überragen und erschienen als krasser Fremdkörper.</p> <p><b>4. Belange des Umwelt- und Naturschutzes</b></p> <p>Auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes erscheint nicht hinreichend gewürdigt, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Zwischenzeitlich hat sich im westlichen Bahnhofsviertel ein kleines Habitat entwickelt. So sind zahlreiche Kleinsäuger und Eidechsen ebenso anzutreffen, wie wilder Meerrettich. Das Habitat würde durch den Bebauungsplan zerstört.</p> <p><b>5. Belange des Verkehrs</b></p> <p>Äußerst negativ werden sich auch die Belange des Verkehrs erweisen. Nicht nur im Bereich der Tiefgarage mit den dort zu erwartenden, stark zunehmenden Verkehrsbewegungen ist zu rechnen. Vielmehr wird im noch dazu denkmalgeschützten Bereich von einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung auszugehen sein. Bereits 20 Wohneinheiten würden rund 40 weiterer Anwohnerfahrzeuge und damit schon rund 150 Verkehrskontakte mehr am Tag bedeuten. Diese können allein durch die Fritz-Reuter und Robert-Blum-Straße nicht ausreichend aufgenommen werden. Schon jetzt sind dort morgendliche Staus zu Spitzenzeiten, beispielsweise wenn Eltern ihre Kinder zur Schule und zum Kindergarten bringen, nicht mehr tragbar. Der Verkehr allein der intendierten 100 Eigentumswohnungen könnte von den umliegenden Straßen nicht aufgenommen werden. Auch zu Nachtzeiten wären mit erheblicher Lärmbelastung zurechnen, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.</p> <p><b>6. Abstandsflächen und Mindesttraufhöhe</b></p> <p>Soweit der Entwurf Mindesttraufhöhen von 12 m vorsieht, erschließt sich die Sinnhaftigkeit ebenfalls nicht. Das Anliegen eines Schallschutzes wird auf diese Weise nicht gelöst, sondern konter-</p>	<p>Öffentlichkeit 6 – Stassen LLP <span style="float: right;">08.11.2019</span></p> <p>Zu 2 – 6: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 6 hat im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (vom 03.01. bis zum 03.02.2022 auf der Webseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und im Rathaus) ihrem Namen eine Stellungnahme abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

Öffentlichkeit 6	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>kariert. Durch Häuserfluchten wird es selbstverständlich zu Luftschall bis in das historische Nachtjackenviertel hinein kommen. Man führe sich vor Augen, dass hier durch den Bahnhofsbe- reich nächtlicher Güterverkehr und Laufen lassen von Lokomotivmotoren anzutreffen sein wird, der keinesfalls durch eine hohe Wohnbebauung - abgesehen davon, dass auch die neuen Be- wohner vollständig vom Schalldruckpegel negativ heimgesucht würden - abgehalten werden wird.</p> <p>Durch die erhebliche Mindesttraufhöhe wird eine erdrückende Wirkung aus Sicht des denkmal- geschützten Hauses unserer Mandantin und damit ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot (§ 15 BauNVO) zu erwarten sein. Gleiches gilt im Hinblick auf die viel zu geringe Abstandsfläche. Eine Rechtfertigung dafür, dass die allgemeinen Abstandsflächen unterschritten werden können sollen, ist nicht ansatzweise ersichtlich. Dies gilt im Besonderen vor dem Hintergrund der denk- malgeschützten Bestandsbebauung. Durch Unterschreitung der normalen Abstandsfläche ist konkret die Zerstörung der 1,5 – 2,0 m hohen Einfriedungsmauer ebenso zu besorgen, wie die Beschädigung des 100 Jahre alten, denkmalgeschützten Baukörpers der Villa unserer Mandan- tin. Die geplante Bebauung wird das historische Stadtbild im Allgemeinen und das Bild der 100 Jahre alten Villa unserer Mandantin zerstören. Das ist nicht hinnehmbar und würde notfalls ge- richtlich zu überprüfen sein.</p> <p>Nach alledem kann der Bebauungsplan nicht, wie im Entwurf vorgesehen, in recht- und zweck- mäßigerweise ergehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Dr. Mehlig Rechtsanwalt</p>	<p>Öffentlichkeit 6 – Stassen LLP <span style="float: right;">08.11.2019</span></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die Öffentlichkeit 6 hat im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (vom 03.01. bis zum 03.02.2022 auf der Webseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und im Rathaus) ihrem Namen eine Stellungnahme abgegeben, die wie u. a. abgewogen wurde.</p>

6

Öffentlichkeit 6

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
 Fachbereiche Stadtplanung, Wirtschaft,  
 Bauordnung und Kultur  
 Abt. Stadtplanung  
 Lindenstraße 63  
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T	Eingereicht am: <input checked="" type="checkbox"/> FM
R	31. Jan. 2022
WVL	<i>o7 dve</i>
Antw. Eing.-Nr.:	D

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin, Bewohnerin [redacted] des Grundstückes in Neubrandenburg, [redacted] spreche ich mich wiederholt gegen den 2. Entwurf des o.g. Bebauungsplans aus. Meine in verschiedener Form vorgebrachten Bedenken und die meiner Nachbarn in der Robert-Blum-Straße, u.a. [redacted] wurden nahezu nicht berücksichtigt. Das betrifft die Bebauung in 3 Reihen, insbesondere die 3. Reihe unmittelbar an der Grenze auch meines Grundstückes, die Geschoss- und Traufhöhe der geplanten Häuser und die Tiefgaragenzufahrt zwischen der Robert-Blum-Straße 1 und meinem Grundstück.

Nicht nur, dass der Charakter unseres Viertels und die bekannte Erhaltungssatzung keine hinreichende Beachtung erfahren, ich fürchte sehr um die Wohn- und Arbeitsqualität durch Geruchs-, und Lärmbelastigungen aufgrund eines erheblichen Verkehrsaufkommens und Staupotentials als auch um die Bausubstanz meines Hauses, einer Villa aus Gründerzeit.

Die geplante Gestaltung der Fassaden ist anspruchslos und wertet das klassische Jahnviertel ab.

Ein Beispiel für eine zeitgemäße Bebauung ist der Diplomatenpark in Berlin, die auf eine klassische Fassadengestaltung zurückgreift.

Die beabsichtigte Bauaufgabe ist also besser zu lösen, wenn man einen Anspruch an eine höherwertige Architektur stellt.

Die konkrete Bebauung im WA 8 ist nicht eindeutig. Das geplante Haus (derzeit etwa Standort Fahrshule Müller) ist im Plan als 4-Geschosser erkennbar, im Text jedoch als 3-Geschosser bezeichnet!?

Ein Zugang für Anwohner des Viertels und für andere Bürger zum Quartier anstelle der geplanten Zufahrt wäre, auch nicht nur optisch, sondern auch für eine Anbindung zum Jahnviertel, geboten.

Ich gebe die Situation zu bedenken, dass zu dem jetzigen Verkehrsaufkommen durch Busverkehr zum und weg vom Busbahnhof neben PKW-Verkehr, Fahrrädern, Fußgängern, Lieferfahrzeugen, Mandantenverkehr zu meiner Geschäftsstelle und Büros in Nachbargebäude Nr. 16 noch ca. 100 und mehr Fahrzeuge in das neue Quartier und aus diesem heraus, und zu Stoßzeiten gleichzeitig, hinzukommen. Eine, für mich als unmittelbar und am meisten Betroffene, schlimme Vorstellung.

Ich bitte meine Stellungnahme bei weiteren Entscheidungsprozessen im weiteren Verlauf des B- Planes zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

Öffentlichkeit 6

eingegangen am 31.01.2022

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Entwürfe wurden mehrmals modifiziert. Die Einzeldenkmale befinden sich zwar außerhalb des B-Planes, aber dennoch wurde gerade in den Modifizierungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung und gegenüber dem ersten Entwurf Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale genommen. Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert. Darüber hinaus sind u. a. in den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In WA 3 und WA 6 sind am südöstlichsten Punkt der Baugrenze Terrassen im jeweils obersten Geschoss auszubilden. Nicht zuletzt wurden örtliche Gestaltungsvorschriften erlassen.

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet

Der Planbereich war bis in die 90er Jahre bebaut (siehe Luftbild) und gehörte nie zum Jahnviertel. Ebenso ist er nicht Bestandteil einer Erhaltungssatzung.

Der Charakter der Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum- und Fritz-Reuter-Straße wird nicht beeinträchtigt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde haben dem B-Plan zugestimmt.



Erhaltungssatzung für das erweiterte Stadtzentrum von Neubrandenburg Luftbild 1991

Zu 3 und 6: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt.

<p>Öffentlichkeit 6</p>	<p>Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf</p>
	<p>Öffentlichkeit 6 <span style="float: right;">Posteingang 31.01.2022</span></p> <p>Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Örtliche Bauvorschriften zur Verwendung von Fensterelementen, zur Gestaltung von Fassadenelementen und einer möglichen Tiefgaragenzufahrt wurden erlassen, um ein einheitliches Gesamtkonzept zu verfolgen, welches die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale nicht schmälert. Die Festsetzungen im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfes erfolgten aus genau den aufgeführten Gründen.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die Festsetzung in der Planzeichnung ist eindeutig: Die Bebauung im WA 8 darf 3 Geschosse nicht unter- und 4 Geschosse nicht überschreiten. Das Plangebiet kann über die A+B Planstraßen erschlossen werden.</p>

Öffentlichkeit 7 – Eigentümergemeinschaft Morgenlandstraße

Eigentümergeinschaft [redacted] Morgenlandstr. [redacted] 17033 Neubrandenburg

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
Herr Michael Dieke  
Standort Lindenstraße 63,  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Planungs-Abteilung Stadtplanung	Eingang am:	X MD
T	11. Nov. 2019	G
R		V
WVL		F
Anw.	Eing.-Nr. [redacted]	D

06. November 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Dieke,

gegen die Planungsabsichten im Bebauungsplan 122 („Westliches Bahnhofsviertel“) legen wir hiermit Widerspruch ein. Hintergrund ist die Unvereinbarkeit der Planungsabsichten mit geltenden Vorschriften sowie eine Beeinträchtigung der Rechte der Eigentümergemeinschaft. Der Bebauungsplan enthält Vorhaben, die unverhältnismäßig starke Eingriffe in die Wohn- und Liegenschaftsverhältnisse unseres Grundeigentums beinhalten:

- Die geplante dichte Grenze der Neubebauung zum Altbestand sowie die geplante Gebäudehöhe wird zu einer deutlichen Verschlechterung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in unserem Gebäude sowie auf dem Grundstück führen. Sicher vorauszusehen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse; insbesondere eine Verdunklung der Räume, v.a. solchen mit Fenstern zur Nord- und Ostseite, sowie eine Verschlechterung der Aussicht.
- Eine negative Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebäude und auf dem Grundstück ergibt sich zudem aus der geplanten verdichteten Bebauungssituation mit 100 neuen Wohneinheiten. Diese wird zu einem massiv erhöhten Verkehrs- und Parkaufkommen mit entsprechendem Verkehrslärm auf den Zufahrtsstraßen führen, insbesondere in Morgenland-, Robert-Blum- und Fritz-Reuter-Straße.
- In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das Jahnviertel ein Aushängeschild denkmalgeschützter Jahrhundertwendenbebauung der Stadt Neubrandenburg ist. Es ist das einzige Viertel mit einer so hohen und vergleichsweise geschlossenen denkmalgeschützten Architektur in der Stadt. Der Stadt Neubrandenburg fällt aus unserer Sicht die Aufgabe zu, den historischen Charakter dieses Viertels zu schützen. Der historischen Qualität der Bebauung und dem Anspruch an die Gestaltung des Viertels werden die derzeitigen Pläne in keiner Weise gerecht. Die dichte Baugrenze, die geplante Gebäudehöhe und die hohe Anzahl der geplanten Wohneinheiten wird mit allen hier genannten Folgen zu einer Auslöschung des Charakters des historisch gewachsenen Quartiers führen. Dies ist umso bedauerlicher, als wir in den letzten Jahrzehnten als Eigentümer durch unsere hohen Investitionen daran mitgewirkt haben, die historische Bausubstanz zu retten und für die kommende Generation zu erhalten.

1

2

3

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Öffentlichkeit 7 – Eigentümergemeinschaft Morgenlandstraße 06.11.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Die Baugrenzen wurden im modifizierten B-Plan mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung angepasst. Die Abstandsflächen richten sich nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.  
Ein Recht auf einen freien Blick besteht dennoch nicht. Eine städtische Bebauung ist für gewöhnlich dichter und höher.

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.  
Durch die erarbeiteten Verkehrs- und Lärmschutzgutachten wurde sichergestellt, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.  
Nach mehrmaligen Überarbeitungen des B-Planes wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege festgestellt, dass das Jahnviertel durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt wird.  
Der Planbereich war bis in die 90er Jahre bebaut (siehe Luftbild) und gehörte nie zum Jahnviertel. Ebenso ist er nicht Bestandteil einer Erhaltungssatzung.



Erhaltungssatzung für das erweiterte Stadtzentrum von Neubrandenburg Luftbild 1991

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass eine Beeinträchtigung des Jahnviertels ausgeschlossen werden kann und gleichzeitig eine sinnvolle Neubebauung unter Berücksichtigung stadtgestalterischer und gesundheitlicher Aspekte (Lärmschutz) erfolgen kann.

Öffentlichkeit 7 – Eigentümergemeinschaft Morgenlandstraße	Abwägungsvorschlag- 1. Entwurf
<p data-bbox="266 411 940 432">Eigentümergemeinschaft [REDACTED] Morgenlandstr. 29   17033 Neubrandenburg</p> <p data-bbox="266 432 925 485">[REDACTED]</p> <ul data-bbox="183 512 999 679" style="list-style-type: none"> <li>• Alle vorgenannten Punkte werden dazu führen, dass eine (Neu-/Weiter-)Vermietung unserer Wohnräume und eine Veräußerung unseres Objekts erheblich erschwert werden. Auch werden die Erlöse durch Vermietung bzw. Verkauf drastisch verringert werden. Dies wird zudem dazu führen, dass wir als private Eigentümer und Vermieter weniger Investitionen zur Erhaltung sowie qualitativen Verbesserung des Objektes und des Grundstücks werden tätigen können.</li> </ul> <p data-bbox="183 703 1021 900">Wir plädieren daher für eine Verschiebung der Baugrenzen, eine Reduzierung der Wohneinheiten und eine Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplans, der einer Wahrung des Quartierscharakters auch im nördlichen Bereich des Quartiers bedeuten würde. Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass die Stadt hiermit auch einen Beitrag zu einer bürgerorientierten und nachhaltig zukunftsorientierten Bebauung leisten würde; im Sinne der historisch gewachsenen städtischen Architektur, dessen Erscheinungsbild, Charakter und Attraktivität damit erhalten bliebe.</p> <p data-bbox="183 967 412 987">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="159 1011 808 1278">[REDACTED]</p>	<p data-bbox="1122 217 2152 248">Öffentlichkeit 7 – Eigentümergemeinschaft Morgenlandstraße 06.11.2019</p> <p data-bbox="1055 501 1111 560">3</p> <p data-bbox="1122 488 2152 655">Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. Die Einzeldenkmale befinden sich zwar außerhalb des B-Planes, aber dennoch wurde gerade in den Modifizierungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung und gegenüber dem ersten Entwurf Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale genommen.</p> <p data-bbox="1055 695 1111 754">4</p> <p data-bbox="1122 659 2152 1023">Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert. Darüber hinaus sind u. a. in den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In WA 3 und WA 6 sind am südöstlichsten Punkt der Baugrenze Terrassen im jeweils obersten Geschoss auszubilden. Nicht zuletzt wurden örtliche Gestaltungsvorschriften erlassen.</p>

Öffentlichkeit 8

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Neubrandenburg, 22.10.2019



Fachbereich 2		Sekretariat des Oberbürgermeisters	
Reg.-Nr.:	.....	Posteingang am:	
Eingang:	29. Okt. 2019		
Bearb./Erled. an:	2.20		
Rückspr./WV:	Abt. Stadtplanung		
Kopie an:			
Abl.-Az.:			
T	Finanz am:		
R	29. Okt. 2019		
WVL	1089 Ave		
Anfw.	Eing.-Nr.:		

Herrn Silvio Witt  
Oberbürgermeister  
An der Hochstraße 1  
17036 Neubrandenburg

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauaufsicht und Kultur, Abteilung  
Stadtplanung  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herrn!

Sehr geehrter Herr Witt!

Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 122 " Westliches Bahnhofsquartier"**

Zu dem von Ihnen beabsichtigten **Bebauungskonzept" Westliches Bahnhofsquartier"** bleibt durch mich festzustellen:

Ich werde mich der Bürgerinitiative , ( welche von dem Widerspruchsrecht durch die Einschaltung eines Rechtsanwaltes Gebrauch macht), anschließen.

Unabhängig der dann durch einen Fachanwalt dargelegten Positionen möchte ich Ihnen jedoch auch persönlich meine Bedenken zu Ihrem Konzept mitteilen.

Öffentlichkeit 8

22.10.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Öffentlichkeit 8	Abwägungsvorschlag- 1. Entwurf
<p>Zu der von Ihnen dargelegten Stellungnahme Nr. 122 zum Verkehrslärm durch die Tiefgaragenzufahrt ( Akustik, Torgeräusche, Bewegungshäufigkeit, etc.) finde ich keine Übereinstimmung. Auch nicht zum dadurch weiter anwachsenden Verkehr für die Robert-Blum-Straße.</p> <p>Alein der Gedanke sowie die von Ihnen dargelegte beschriebene Absicht dort an dieser Stelle , so <b>nah</b> zwischen diesen wunderschönen Altbauten, eine Garagenzufahrt zu errichten, halte ich für unzumutbar. Ja, eigentlich finde ich es eine Frechheit.</p> <p>Zum <b>damaligen</b> Erneuerungskonzept der Robert-Blum- Straße hieß es :</p> <p>- Schaffung breiterer Gehwege und <b>Verengung der jetzigen Fahrbahn</b></p> <p>Hierbei wurde dem <b>damaligen Verkehr</b> nach Ihren Ausführungen Rechnung getragen. Wir erreichten später mit den Stadtvertretern eine gütliche Einigung, u.a. bei einem Vor-Ort-Termin auch hinsichtlich der Durchfahrtschwindigkeit.</p> <p>Zu beachten waren <b>neben dem normalen Verkehr</b> auch der Busverkehr, Fahrten des Rettungsdienstes des DRK , das Altenheim mit den Behinderten sowie die Behindertenschule und die Stella- Schule in der Morgenlandstraße.</p> <p>Besonders die <b>Kurve , welche nun auch von Ihnen noch als Tiefgaragenzufahrt</b> in Betracht gezogen wird, ist als " brenzliges" Verkehrsproblem anzusehen. Natürlich , und leider sieht die Polizei das nicht so, - ist es bislang noch zu keinen Toten gekommen . Vermutlich ist es aber dem <b>überaus scharfsinnigen Verhalten der Einwohner und Nutzern</b> dieser Straße zu verdanken, dass viele Situationen bisher nicht dazu geführt haben. Die Robert-Blum-Straße ist, falls Sie sich noch daran erinnern können , gleichzeitig als eine" Ausweichstraße" benannt worden . Die Möglichkeit der Straßennutzung für Abbieger in Richtung Waren oder Malchin sollte gegeben sein, falls es zu Staus auf dem Friedrich- Engels-Ring kommt.</p> <p>Bei <b>erhöhtem</b> Verkehrsaufkommen auf dem Ring wird die Robert-Blum-Straße auch <b>jetzt schon häufig genutzt</b>, da die Rechtsabbiegespur in diese Richtung von den täglichen Pendlern besonders in den Stoßzeiten stark frequentiert wird. Der Verkehr durch die Kindertransporte , welche von ihren Eltern zur Schule gebracht werden, ist besonders am frühen Morgen und an den Nachmittagen sehr hoch.</p> <p>Und <b>genau an dieser Stelle</b> greifen Sie mit Ihrem Vorhaben, mit Ihrem Plan ein .Sie beabsichtigen damit eine Verschlechterung des unter besonderen Schutzes stehenden , hilfsbedürftigen Personen, nämlich den von Schulkindern, den Behinderten und den älterer Menschen .</p>	<p style="text-align: right;">22.10.2019</p> <p>Öffentlichkeit 8</p> <p>Zu 1: Die Hinweise wurden bei der Planaufstellung bereits beachtet. Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass Verkehrssicherheitsdefizite nicht bestehen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.</p>

1

Öffentlichkeit 8	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>Auf dem Gehweg sind Behinderte unterwegs, Rollstuhlfahrer, Kindergruppen der Stella, Schüler, welche sich zwischen Bahnhof und Schuleinrichtungen bewegen. Genau auf dieser Seite erreichen Sie, dass diese den Autos ausweichen und vermutlich die Straßenseite wechseln müssen und das <b>gleich 2 x</b>, da die Kinder und Rollstuhlfahrer wieder auf diese Seite zurück müssen. (weil sich die Einrichtungen auf dieser Seite befinden). Und das bei hohem Verkehrsaufkommen. Ist Ihnen das bewusst?</p> <p>Die Gefahrensituation und der Verkehr wird durch eine Bebauung einer Ein- und Ausfahrt keineswegs geringer.</p> <p>Mal ganz abgesehen von den Geräuschen der laufenden Motoren der Autos, welche in die Tiefgarage fahren möchten, die von Ihrem Gutachter so <b>nebenbei abgetan werden</b>.</p> <p>Ganz ehrlich, möchten <b>Sie dann</b> dort wohnen und arbeiten, - neben einer Tiefgaragenbebauung, - einer Ein-Und Ausfahrt ?</p> <p>Gleichartige Geräusche von Tiefgarageneinfahrten lassen sich mit entsprechender Tontechnik aufnehmen und auch durch Technik wieder abgeben. Stellen Sie sich das nun bitte mal hörtechnisch vor <b>Ihrem eigenen Wohnhaus</b> vor? Es ist doch heute keine Kunst mit relativ einfachen Möglichkeiten die "Entscheidungsträger" in diesem Fall vor ihren Wohnhäusern zu beschallen. Und zwar in gleichem Maße wie Sie es beabsichtigen in diesem Bauplan. Was für andere als möglich zulässig empfunden wird, dürfte dann ja auch nicht in einem solchen Fall des außerhalb dieses Planvorhabens / -Wohnenden und nicht "direkt betroffen seins", gelten.</p> <p>Sehe ich das falsch? Warum schreibe ich Ihnen das so?</p> <p>Mir geht es um die Solidarität mit diesen Menschen <b>die unmittelbar betroffen sind</b>, um Beibehaltung der Lebens- und Wohnqualität der jetzigen Strukturen. Diese dürfen nicht zu einer Verschlechterung führen! Mir geht es auch um die Behinderten, den Kindern, den älteren Bewohnern mit Rollstuhl, welche vermutlich nicht vorausschauend und langfristig über ihr beabsichtigtes Planvorhaben nachdenken bzw. ihre Bedenken äußern. Auch diesen Personengruppen möchte ich eine Stimme geben.</p> <p>Weiterhin fällt mir auf, dass <b>Sie</b> sich in ihren Ausführungen widersprechen:</p> <p>"Verwandte Gestaltungsmerkmale des Jahnviertels sollen mit der Bebauung aufgegriffen werden".... oder... ".Die geplante Bebauung grenzt rückwärtig an bestehende Straßenzüge mit historischer Bebauung, welche durch eine Erhaltungssatzung geschützt sind... Das Jahnviertel stellt eine besondere städtebauliche Qualität dar",..... usw.. - siehe besonders Seite 8, 9 ,10..ff...Begründung ihres Entwurfes.</p>	<p>Öffentlichkeit 8 <span style="float: right;">22.10.2019</span></p> <p style="text-align: center;">1</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. In den Modifizierungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung und gegenüber dem ersten Entwurf wurde Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale genommen. Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert. Darüber hinaus sind u. a. in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In WA 3 und WA 6 sind am südöstlichsten Punkt der Baugrenze Terrassen im jeweils obersten Geschoss auszubilden. Nicht zuletzt wurden örtliche Gestaltungsvorschriften erlassen.</p> <p style="text-align: center;">2</p>

Öffentlichkeit 8	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>Als Vergleich fällt mir dazu folgendes ein:</p> <p>Die Wohnplatte aus der Waagestraße in der Innenstadt wollen Sie entfernen, ist ja häufig durch die Medien gegangen, Stadtvertreter wurden zitiert. Plattenrückbau auch in anderen Stadtteilen Neubrandenburgs ist erfolgt „..... soweit , so gut.</p> <p>In <b>diesem neuen Konzept</b> reihen Sie nun Platte an Platte und sehen es nicht als Widerspruch an, die eigentlich nur zulässigen Bauflächenparameter auch einzuhalten.</p> <p>Sozusagen: Die "Platte "von der Oststadt jetzt in die Nähe der Innenstadt zu verlegen. <b>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt werden. Wie denn? Womit denn ? Durch dichtere Bebauung? Durch Eingriffe in die besondere städtebauliche Architektur in Form einer Tiefgarage? Oder durch dichtere Bebauung eines Ihrer Meinung nach modernen Wohnhauses an ein altes geschichtsträchtiges Haus?- Sozusagen alte geschichtsträchtige Häuser verdecken?</b></p> <p><b>Ich kann keine nachvollziehbare Begründung in ihren Unterlagen dazu finden.</b></p> <p>Auch eine <b>Überschreitung der zulässigen Baugrenze</b> durch die beabsichtigte Tiefgarage ist für Sie scheinbar in Ordnung.</p> <p>Sie erwähnen durch einen Tiefgaragenbau der unkontrollierten Errichtung von Carports und Garagen entgegenwirken zu wollen. Das hört sich selbst für mich nach einer an den Haaren herbeigezogenen Stellungnahme an. Sind denn Baugenehmigungen in Neubrandenburg außer Kraft gesetzt?</p> <p>Mit keinem Wort finde ich Aussagen zu den beabsichtigten gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände. Was ist langfristig geplant? Es ist <b>notwendig</b> , hier etwas mehr, schon vor Baubeginn zu erfahren.</p> <p>Sie wissen, dass durch mögliche Erschütterungen - die im Rahmen des Bauvorhabens entstehen werden,- die Bausubstanz der alten Häuser gefährdet ist. Was beabsichtigen Sie dagegen zu tun?</p> <p>Aus den Unterlagen habe ich entnommen, dass schon jetzt die Immissionsgrenzwerte überschritten sind. Spielt diese noch weitere Erhöhung, welche sich später durch das Planungsvorhaben ergeben wird , für Sie keine Rolle? Welche Werte halten Sie <b>als Entscheidungsträger für uns als unmittelbar betroffene Bürger für zumutbar?</b></p>	<p>Öffentlichkeit 8 <span style="float: right;">22.10.2019</span></p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet. Gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden. Die Abstandsflächen sind einzuhalten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird durch § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ermöglicht.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wurde bei der Planaufstellung bereits beachtet. Die textliche Festsetzung Nr. 1 regelt die Art der baulichen Nutzung, wonach Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Ferienwohnungen. Wie unter Punkt 1 erwähnt, sind es gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.</p>

Öffentlichkeit 8	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p>Hinsichtlich der beabsichtigten "Mitnutzung " der Abwasseranlagen der Robert-Blum-Straße bitte ich um eine <b>ausführliche Stellungnahme</b>. Zu beachten bleibt, daß durch klimatische Veränderungen die "gewohnten Regenfälle" heute andersartig ausfallen können. Sturzartige Regenfälle, wie sie in letzter Zeit in verschiedenen Landesteilen vorkamen, dürfen nicht dazu führen, daß Wasser, welches dann auch noch von einem höher gelegenen Wohngebiet fließt, in dem darunterliegenden Gebiet gestaut bzw. nicht ausreichend schnell ablaufen kann.</p> <p>Niemand wünscht sich durch gutachterliche Mängel oder nicht von vornherein ausreichend berechnete Wasserverhältnisse voll gelaufene Keller.</p> <p>Meine Anmerkungen zu ihrem Vorhaben könnte ich weiter fortsetzen,- auch habe ich festgestellt, dass Sie alte Zeichnungen der Robert-Blum Straße verwendet haben.</p> <p>Welche Auswirkungen das auf dieses Vorhaben hat, vermag ich nicht einzuschätzen. Sie als Entscheidungsträger sollten es aber auf jeden Fall überprüfen.</p> <p><b>Bitte erschaffen Sie ein Wohnviertel,</b></p> <p><b>welches in Harmonie zu den bestehenden Bauten und den bereits dort darin lebenden Menschen besteht.</b></p> <p>Streichen Sie die geplante Tiefgaragenzufahrt in der jetzigen Version.</p> <p>Vermeiden Sie die angestrebte Überbauung ,- niemand ist an weiteren "Scheunenvierteln" in Stadtnähe interessiert.</p> <p>Kein Tourist kommt nach Neubrandenburg, um sich überbaute Flächen und langweilig gestaltete Wohnschlafplätze anzusehen.</p> <p>Zu eng bebaute Flächen wirken hässlich und bergen Sprengstoff für soziale Konflikte.</p> <p><b>Ich bin gegen eine Bebauung der Fläche in der vorliegenden Form.</b></p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Öffentlichkeit 8 <span style="float: right;">22.10.2019</span></p> <p><b>5</b> Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Es wurde ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept erarbeitet und in die Begründung sowie in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p><b>6</b> Zu 6: Der Hinweis wird beachtet. Wie unter 1 erwähnt, wurde mit den Modifizierungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung und gegenüber dem ersten Entwurf Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale genommen. Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert. Darüber hinaus sind u. a. in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In WA 3 und WA 6 sind am südöstlichsten Punkt der Baugrenze Terrassen im jeweils obersten Geschoss auszubilden. Nicht zuletzt wurden örtliche Gestaltungsvorschriften zur Verwendung von Fensterelementen, zur Gestaltung von Fassadenelementen und einer möglichen Tiefgaragenzufahrt erlassen, um ein einheitliches Gesamtkonzept zu verfolgen, welches die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale nicht schmälert.</p>

Öffentlichkeit 9

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Abt. Stadtplanung		L
Abl. Az.:		B
T	Eingangs-Nr.:	G
R	24. Okt. 2019	V
WVL		F
Antw. Eing.-Nr.:	1074	D

Neubrandenburg, 22.10.2019



Herrn Silvio Witt  
Oberbürgermeister  
An der Hochstraße 1  
17036 Neubrandenburg

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauaufsicht und Kultur, Abteilung  
Stadtplanung  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 112 "Westliches Bahnhofsquartier Neubrandenburg"**

Sehr geehrter Herr Witt,

zum ausgelegten und veröffentlichten Bebauungsplan Nr. 112 möchte ich meinen "Widerspruch" einlegen und wie folgt begründen.

- Die Bebauung am Rande des historisch gewachsenen Wohnviertels (Nachtjäckenviertels) mit 100 Wohnungen in 5 "Blöcken" überschreitet
  - vom Volumen her,
  - von den vorgeschlagenen Zufahrten (insbesondere der Tiefgaragenzufahrt
  - von der damit weitersteigenden Immissionsgrenzwertüberschreitung
  - Verkehrsgefährdung in der Kurve Fritz-Reuter-Str./R.-Blum-Str.
  - von der Verkehrsbelastung in den beiden Straßen und
  - von der angestrebten Blockbauweise

meine Interessenslage als [redacted] Bewohner [redacted] und die vieler Bürger im Viertel.

1

Öffentlichkeit 9

22.10.2019

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.  
Mit der Überarbeitung der Entwürfe wurden Modifizierungen vorgenommen, die Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale nehmen. Insbesondere wurde aus einem großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert. Darüber hinaus sind u. a. in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In WA 3 und WA 6 sind am südöstlichsten Punkt der Baugrenze Terrassen im jeweils obersten Geschoss auszubilden. Nicht zuletzt wurden örtliche Gestaltungsvorschriften zur Verwendung von Fensterelementen, zur Gestaltung von Fassadenelementen und einer möglichen Tiefgaragenzufahrt erlassen, um ein einheitliches Gesamtkonzept zu verfolgen, welches die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale nicht schmälert.

Öffentlichkeit 9	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf	
<p>2. Im Einzelnen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Investitionsvolumen für 100 Wohnen (schätzungsweise Kosten von 15 Mio € bis 20 Mio €) stellt ein hohes Risiko dar, dass während der Bauphase beim Investor eine Insolvenz eintritt und am Ende Bauruinen das Viertel verschandeln (siehe Investruinen in Spanien und die Investruine in der Wielandstraße)</li> <li>• 100 Neubauwohnungen in einem gestandenen Villenviertel sind eine bauliche, architektonische und grundsätzliche Überforderung der hiesigen Bewohner in vielerlei Hinsicht. Hier sollte die Beschränkung auf 50 Wohnungen erfolgen.</li> <li>• Bei bereits vorhandener Immissionsschutzüberschreitung ist eine weitere Steigerung wie geplant um weitere 10 % nicht zu akzeptieren. Die Probleme für einige Tiere scheinen wichtiger zu sein als die der dort lebenden Menschen/Wähler,</li> <li>• Die vorgeschlagenen Zufahrten zur Tiefgarage sind nicht zu akzeptieren, da die Kurve Fritz-Reuter-Str./R.-Blum-Str. bereits jetzt eine Gefahrenstelle ist, die sich durch Linksabbieger aus der R-Blum-Str.und Verkehrsstau aus beiden Richtungen bei Einfahrt in eine Tiefgarage weiter verschärfen würde. (Siehe morgendlicher und abendlicher Stau durch Helikopter-Eltern bei Fahrten zur Stellaschule)</li> <li>• Die vorgeschlagene Tiefgarageneinfahrt soll sich direkt vor den Büroräumen der Notarin Frau Jüdes und neben einem Mehrfamilienhaus befinden. Die Einfahrt wäre eine unerträgliche Beeinträchtigung !</li> <li>• In anderen Stadtvierteln werden einzelne Etagen von Blöcken zurückgebaut bzw. Blöcke abgerissen. Hier wird jedoch vorgeschlagen, neue Blöcke in enger Bauweise neu zu errichten. Ich bitte um Aufklärung zu diesem Widerspruch, den ich nicht verstehe und nicht akzeptiere.</li> </ul>		<p style="text-align: right;">22.10.2019</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die genannten Vermutungen werden nicht kommentiert.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der B-Plan setzt keine konkrete Anzahl von Wohneinheiten fest.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet. Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass Verkehrssicherheitsdefizite nicht bestehen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet. Durch die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften soll ein zeitgemäßes, harmonisches Stadtviertel entstehen, welches die angrenzenden Einzeldenkmale in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen wird.</p>

Öffentlichkeit 9	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die teilstückweise Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h in der R.-Blum-Str. erweist sich seit mehreren Jahren als nicht durchgesetzt und wird nicht kontrolliert, obwohl hier viele schutzbedürftige Menschen in Einrichtungen wohnen/lernen. Eine weitere Steigerung des Verkehrsvolumens kann nicht akzeptiert werden.</li>   <li>• Bei einer Beschränkung (wie von mir hiermit vorgeschlagen) auf 50 Wohneinheiten ist eine Tiefgarage nicht notwendig, da genügend Platz für Stellplätze bleibt, siehe bei den 3 neuen, 2018 fertiggestellten Häusern in der Ziegelbergstraße.</li>   <li>• Die Bebauung/Nutzung der Fläche für sonstige Einrichtungen sollte genau definiert werden, da es im Umfeld genug Gaststätten und Kirchen gibt und es keiner weiteren verkehrsanziehender bzw. lärmzeugender Nutzungsformen bedarf.</li> </ul> <div style="background-color: black; width: 150px; height: 40px; margin-top: 20px;"></div>	<p style="text-align: right;">22.10.2019</p> <p>Öffentlichkeit 9</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet.          Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen.</p> <p>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet.          Eine Beschränkung von Wohneinheiten ist in diesem B-Plan nicht vorgesehen. Die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage wird nicht ausgeschlossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist vor der Umsetzung des Vorhabens nachzuweisen und kann sinnvoller Weise in einer Tiefgarage erfolgen, um die Flächenversiegelung zu reduzieren.</p> <p>Zu 8: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits berücksichtigt wurden. Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind allgemein zulässig und orientieren sich an der Baunutzungsverordnung, eine Einschränkung ist nicht vorgesehen,</p>

Öffentlichkeit 10	Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf
<p><b>Dieke, Michael</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> [Redacted] <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 7. November 2019 19:54 <b>An:</b> Dieke, Michael <b>Betreff:</b> Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 122 »Westliches Bahnhofsquartier«</p> <p>Sehr geehrter Herr Dieke,</p> <p>mir ist aufgefallen, dass im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 »Westliches Bahnhofsquartier« Punkt 3.2 in der Satzung und in der Begründung von einander abweichen.</p> <p>In der Satzung steht unter 3.2: "In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze durch Terrassen bis zu 2 Metern ausnahmsweise zulässig."</p> <p>In der Begründung auf Seite 12 steht: "textliche Festsetzung Nr. 3.2 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze durch Terrassen und Balkone von bis zu 2 Metern ausnahmsweise zulässig. Die Breite der Überschreitung wird hierbei auf 3 Meter begrenzt."</p> <p>Da die Begründung die Satzung nur erklärt, gehe ich davon aus, dass ein Überschreiten nur durch Terrassen, nicht durch Balkone zulässig sein soll. Wenn die Breite der Terrassen begrenzt werden soll, ist das m.E. auch in die Satzung mit aufzunehmen. Ich bitte darum, das Einfügen des Wortes "ebenerdige" Terrassen zu prüfen. Ich bitte um eindeutige Festlegung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [Redacted]</p>	<p>Öffentlichkeit 10 <span style="float: right;">07.11.2019</span></p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde grundlegend überarbeitet. Die textlichen Festsetzungen zum Überschreiten der Baugrenzen wurden modifiziert und sind nunmehr mit der Begründung in Übereinstimmung.</p>

Öffentlichkeit 11

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		L
T	Einsendung:	X MB
R	04. Nov. 2019	G
WVL	See	V
Antw.	Eing.-Nr.: MOS 510	F
		D MB

Neubrandenburg, 26.10.2019



An die

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht und Kultur,  
 Abteilung Stadtplanung

Lindenstraße 63  
 17033 Neubrandenburg

**Betrifft: Ihr Planvorhaben Bebauungsplan Nr. 122 Westliches Bahnhofsquartier**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich lege mein Veto gegen das o.g. Bauvorhaben ein.

Als [Redacted] identifiziere ich mich voll und ganz

mit der/den Stellungnahme(n)

- des Herrn [Redacted] und den 2 Stellungnahmen der Familie [Redacted] sowie denen der Familien [Redacted]

Insbesondere ist der geplante Bau

- von 100 (!) oder noch mehr Wohnungen (viel zu viele) und
- einer Tiefgarage mit Zufahrtswegen aus der R.-Blum-Str. und der Fritz-Reuter-Straße aus verkehrstechnischen und weiteren Gründen (siehe o.g. Stellungnahmen)

als unzumutbar anzusehen.

**Bitte verhindern Sie den Bebauungsplan Nr. 122 in der vorgeschlagenen Form!**

Mit freundlichen Grüßen



1

Öffentlichkeit 11

26.10.2019

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Der Bebauungsplan regelt nicht die maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten.

Mit der Überarbeitung der Entwürfe wurden Modifizierungen vorgenommen. Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld, 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert.

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.

Im Ergebnis der Variantensuchung zur Zufahrt der möglichen Tiefgarage wurde festgestellt, dass mit einer gesplitteten Verkehrserschließung über die Gerichtsstraße und über die Fritz-Reuter-Straße/ Robert-Blum-Straße aus Sicht der Verkehrsplanung der Vorzug zu geben ist. Ausschlaggebend hierfür sind bessere Bewertungen der Aspekte Verkehrssicherheit und Umfeldverträglichkeit. Die Verkehrserschließung der potentiell möglichen Tiefgarage sollte daher über die Fritz-Reuter-Straße/ Robert-Blum-Straße erfolgen sollte.

Öffentlichkeit 12

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		L
T	Einsendung:	<input checked="" type="checkbox"/> MD
R	04. Nov. 2019	G
WVL	<i>Stc</i>	V
Antw.	Eing.-Nr.: <i>NO660</i>	F
		D <i>4.</i>

Neubrandenburg, 26.10.2019



An die

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht und Kultur,  
 Abteilung Stadtplanung

Lindenstraße 63  
 17033 Neubrandenburg

**Betreff: Ihr Planvorhaben Bebauungsplan Nr. 122 Westliches Bahnhofsquartier**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir legen unser Veto gegen das o.g. Bauvorhaben ein.

Als  identifizieren wir uns voll und ganz mit der/den Stellungnahme(n)

- des Herrn  und den 2 Stellungnahmen der Familie  sowie denen der Familien  und der von Frau 

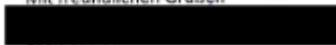
Insbesondere ist der geplante Bau

- von 100 (!) oder noch mehr Wohnungen (viel zu viele) und
- einer Tiefgarage mit Zufahrtswegen aus der R.-Blum-Str. und der der Fritz-Reuter-Straße aus verkehrstechnischen und weiteren Gründen (siehe o.g. Stellungnahmen)

als unzumutbar anzusehen.

**Bitte verhindern Sie den Bebauungsplan Nr. 122 in der vorgeschlagenen Form!**

Mit freundlichen Grüßen



1

26.10.2019

Öffentlichkeit 12

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Der Bebauungsplan regelt nicht die maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten.

Mit der Überarbeitung der Entwürfe wurden Modifizierungen vorgenommen. Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld, 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert.

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.

Im Ergebnis der Variantensuchung zur Zufahrt der möglichen Tiefgarage wurde festgestellt, dass mit einer gesplitteten Verkehrserschließung über die Gerichtsstraße und über die Fritz-Reuter-Straße/ Robert-Blum-Straße aus Sicht der Verkehrsplanung der Vorzug zu geben ist. Ausschlaggebend hierfür sind bessere Bewertungen der Aspekte Verkehrssicherheit und Umfeldverträglichkeit. Die Verkehrserschließung der potentiell möglichen Tiefgarage sollte daher über die Fritz-Reuter-Straße/ Robert-Blum-Straße erfolgen sollte.

Öffentlichkeit 13

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Widerspruch B-Plan 122 [Redacted]

An das Stadtplanungsamt  
Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meinen Widerspruch zum ausgelegten B-Plan 122 einlegen.

Die geplanten Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigen nicht ausreichend die nachbarschaftlichen Belange der angrenzenden Bebauung.

Die getroffenen Festsetzungen zur Baudichte und zur Baugrenze im südlichen Teil des Bebauungsplans beeinträchtigen in unzumutbarer Weise die bestehenden Wohnbebauungen in Ihrem Bedarf an Licht, Luft und Raum. Es besteht durch die mangelnden Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeit und hohe Wahrscheinlichkeit der Realisierung einer massiven abriegelnden Wirkung der Bebauung zu den Bestandsgebäuden.

Mit freundlichem Gruß

[Redacted Signature]

Architekt und Stadtplaner

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	X
R	07. Nov. 2019	G
WVL		V
Antw.	Eing.-Nr.:	F
		D



*erschaffen:*

Ich bitte um Beachtung meiner Hinweise und mache hierzu folgende erläuternde Hinweise:

1

Öffentlichkeit 13

Posteingang 07.11.2019

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Mit der Überarbeitung der Entwürfe wurden Modifizierungen vorgenommen, die Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale nehmen. Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert. Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt und Festsetzungen zu Gründächern getroffen.

Darüber hinaus sind u. a. in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In WA 3 und WA 6 sind am südöstlichsten Punkt der Baugrenze Terrassen im jeweils obersten Geschoss auszubilden. Nicht zuletzt wurden örtliche Gestaltungsvorschriften zur Verwendung von Fensterelementen, zur Gestaltung von Fassadenelementen und einer möglichen Tiefgaragenzufahrt erlassen, um ein einheitliches Gesamtkonzept zu verfolgen, welches die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale nicht schmälert. Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.

Öffentlichkeit 13

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Öffentlichkeit 13

Posteingang 07.11.2019

Widerspruch B-Plan 122

**Städtebauliche Aspekte**



Die Baukörperdichte ist unzumutbar. Die obige Darstellung zeigt dabei lediglich eine GRZ von 0,36 !!! - Ist also noch viel höher möglich nach derzeitigen B-Plan Festsetzungen ! die Bestandsbaukörper werden nicht ausreichend berücksichtigt.

Öffentlichkeit 13

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Widerspruch B-Plan 122

Der B-Plan 122 Entwurf



Die Bebauungsdichte ist mit einer GRZ von 0,6 wesentlich zu hoch. Abweichung vom Normalwert 0,4!

Die Baugrenzen sind im Süden deutlich zu dicht an der Bestandsbebauung angeordnet!  
 Eine max. Traufhöhe von 13,5m würde die Traufhöhen der umliegenden Bestandsbebauung um 6-10m überragen. Es entsteht eine unzumutbare Abriegelungswirkung der Bestandsbebauung!

Öffentlichkeit 13

Posteingang 07.11.2019

Öffentlichkeit 13

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Öffentlichkeit 13

Posteingang 07.11.2019

Widerspruch B-Plan 122



Richtung Osten

Öffentlichkeit 13

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Widerspruch B-Plan 122

Öffentlichkeit 13

Posteingang 07.11.2019



Richtung Westen

Öffentlichkeit 13

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Öffentlichkeit 13

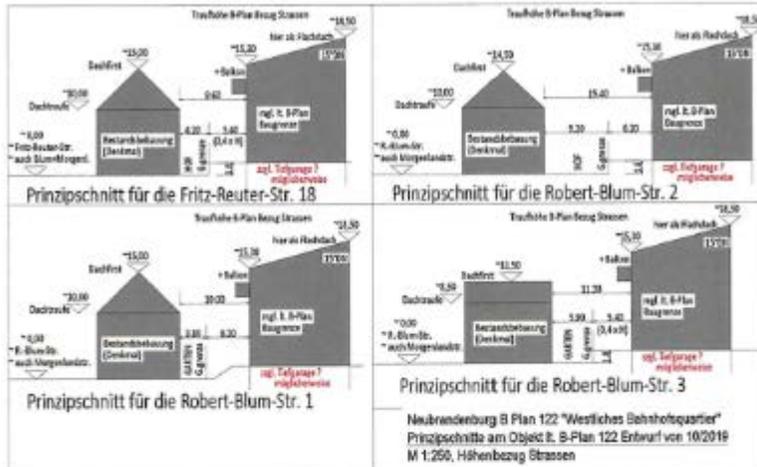
Posteingang 07.11.2019

Widerspruch B-Plan 122



Richtung Nordwest

Widerspruch B-Plan 122



Skizzierung der zu erwartenden räumlichen Situation für einige Objekte der Bestandsbebauung



Die Auswirkung für die Robert-Blum-Straße 2 (maßstäbliche Darstellung)

Öffentlichkeit 14

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

Neubrandenburg, 24.10.2019



Stadtverwaltung Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauaufsicht  
 und Kultur, Abteilung Stadtplanung  
 Lindenstraße 63  
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abl. Az.:	Eingangs-Nr.:	<input checked="" type="checkbox"/> MB
T	29. Okt. 2019	<input checked="" type="checkbox"/> G
R		<input checked="" type="checkbox"/> F
WVL	1087 lue	<input type="checkbox"/> D
Antw. Eing.-Nr.:		

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 122 " Westliches Bahnhofsquartier"

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir sind Einwohner der Stadt Neubrandenburg und leben seit vielen Jahren in der Robert-Blum-Straße. Mit der von Ihnen angestrebten Bebauung erklären wir uns **nicht einverstanden**. Inhaltlich schließen wir uns den Stellungnahmen von [redacted] an. Die Robert-Blum-Straße kann bereits schon jetzt, besonders in den frühen Morgenstunden erschwert überquert werden. Außerdem fahren viele Kinder mit dem Fahrrad auch auf den Bürgersteigen, besonders in der Kurve zur Fritz-Reuterstraße erscheint dies auch notwendig. Wegen der damaligen schmaleren Fahrbahn- Bebauung fühlen sich nunmehr immer mehr Menschen aufgrund des immer stärker werdenden Verkehrs hinsichtlich der engen Fahrbahn verunsichert, so daß auch Erwachsene die Gehsteige als Radweg nutzen. Autos kommen sogar aus dem Reitbahnviertel und nutzen die Robert-Blum-Straße als Zugang zum Ring. Eine Tiefgaragenzufahrt ist hier völlig fehl am Platze. Ganz abgesehen von der baulichen und architektonischen Verunstaltung für das " Nachtjackenviertel". Bitte beachten Sie die bereits erstellten Stellungnahmen.

Mit freundlichem Gruß



1

Öffentlichkeit 14

24.10.2019

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.

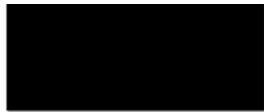
Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels.

Zudem wurde in der Variantenuntersuchung zur Tiefgargenzufahrt festgestellt, dass Verkehrssicherheitsdefizite nicht bestehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.

Öffentlichkeit 15

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

25.10.2019



Neubrandenburg, 25.10.2019

Abt. Stadtplanung		L
Abl. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> MD
T	29. Okt. 2019	G
R		V
WWL		F
Anw. Eing.-Nr.:	1088 dbe	D

An die

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht und Kultur,  
 Abteilung Stadtplanung

Lindenstraße 63

17033 Neubrandenburg

**Betrifft: Ihr Planvorhaben Bebauungsplan Nr. 122 Westliches Bahnhofsquartier**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Auch wir legen unser Veto gegen das Bauvorhaben ein.

Als langjährige Mieter im Nachtjackenviertel identifizieren wir uns voll und ganz mit der Stellungnahme des [redacted] und mit den 2 Stellungnahmen der [redacted]

1

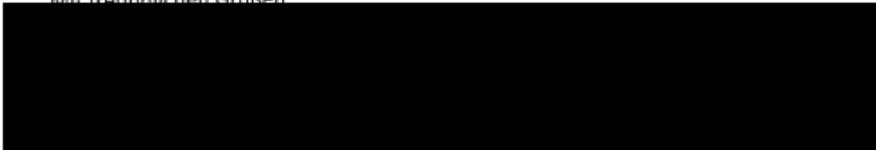
Insbesondere ist der geplante Bau

- von 100 (!) Wohnungen (viel zu viele) und
- einer Tiefgarage mit Zufahrtswegen aus der R.-Blum-Str. und der der Fritz-Reuter-Straße aus verkehrstechnischen und weiteren Gründen (siehe o.g. Stellungnahmen)

als unzumutbar anzusehen.

**Bitte verhindern Sie den Bebauungsplan Nr. 122 in der vorgeschlagenen Form!**

Mit freundlichen Grüßen



Öffentlichkeit 15

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Der Bebauungsplan regelt nicht die maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten.

Mit der Überarbeitung der Entwürfe wurden Modifizierungen vorgenommen. Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld, 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert.

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.

Im Ergebnis der Variantensuchung zur Zufahrt der potentiellen Tiefgarage wurde festgestellt, dass mit einer gesplitteten Verkehrserschließung über die Gerichtsstraße und über die Fritz-Reuter-Straße/ Robert-Blum-Straße aus Sicht der Verkehrsplanung der Vorzug zu geben ist. Ausschlaggebend hierfür sind bessere Bewertungen der Aspekte Verkehrssicherheit und Umfeldverträglichkeit. Die Verkehrserschließung der potentiell möglichen Tiefgarage sollte daher über die Fritz-Reuter-Straße/ Robert-Blum-Straße erfolgen sollte.

Öffentlichkeit 16

Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf

07.11.2019



Neubrandenburg, den 07. November 2019

Der Oberbürgermeister  
Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht, Kultur  
Lindenstr. 63  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abl. Az.:		<input checked="" type="checkbox"/>
T	Eingung am:	<input checked="" type="checkbox"/> MD
R	11. Nov. 2019	G
WVL		V
Anth. / Eing.-Nr.:	<i>M. K. de</i>	F
		D

**Bebauungsplan Westliches Bahnhofsviertel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses im Neubrandenburger Nachtjackenviertel haben wir Einwände gegen die bislang vorgesehene Flächenbebauung.

Das Jahnviertel, als das einzige Gebiet in Neubrandenburg mit gründerzeitlicher Bebauung, ist durch das Engagement und die finanzielle Beteiligung ihrer Bewohner / Hauseigentümer wieder zu einem der schönsten Wohngegenden in Neubrandenburg geworden. Viele Objekte stehen unter Denkmalschutz. Gleichzeitig hat man die Verkehrsinfrastruktur durch die Straßensanierung in der Robert-Blum-Str. / Fritz-Reuter-Str. verbessert.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht nunmehr eine Flächennutzung vor, die sich nicht am Charakter der Bestandsbauten orientiert. Die geplanten Objekthöhen sowie die Dichte der Gebäude stehen im Widerspruch zu den vorhandenen Bauten / Grundstücken. Gleichzeitig kommt es durch die Anzahl der geplanten Wohnungen - und den von den zukünftigen Bewohnern genutzten Autos - zu einer nicht unwesentlichen Verkehrszunahme auf der Robert-Blum-Str., die gerade in den stark frequentierten Zeiten zwischen 07.00 Uhr und 08.00 Uhr zu einer weiteren Verschärfung der ohnehin nicht einfachen Verkehrssituation beiträgt. Da im 4. Quartal 2019 auch die Rechnungen für die Straßenerschließung verschickt werden sollen, sehen wir - unbeachtet der möglichen Errichtung einer von der Robert-Blum-Str. zu befahrenden Tiefgarage (???) - die Einbindung der / des Eigentümers der zu bebauenden Fläche als geboten an.

Wir möchten betonen, dass wir uns keinesfalls einer wohnwirtschaftlichen Nutzung des o. g. Areals verschließen. Nur muss diese nicht unter gewinnoptimierten (siehe Wohnquartier Ulmenring / Lindenberg Süd) sondern unter städtebaulichen, denkmalschutzrechtlichen und ökologischen Aspekten erfolgen - und auch die Interessen der Bewohner des bisherigen Nachtjackenviertels berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



1

2

Öffentlichkeit 16

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Mit der Überarbeitung der Entwürfe wurden Modifizierungen vorgenommen, die Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale nehmen. Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit und die GRZ reduziert.

Darüber hinaus sind u. a. in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In WA 3 und WA 6 sind am südöstlichsten Punkt der Baugrenze Terrassen im jeweils obersten Geschoss auszubilden. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sieht keine Beeinträchtigung der angrenzenden Einzeldenkmale.

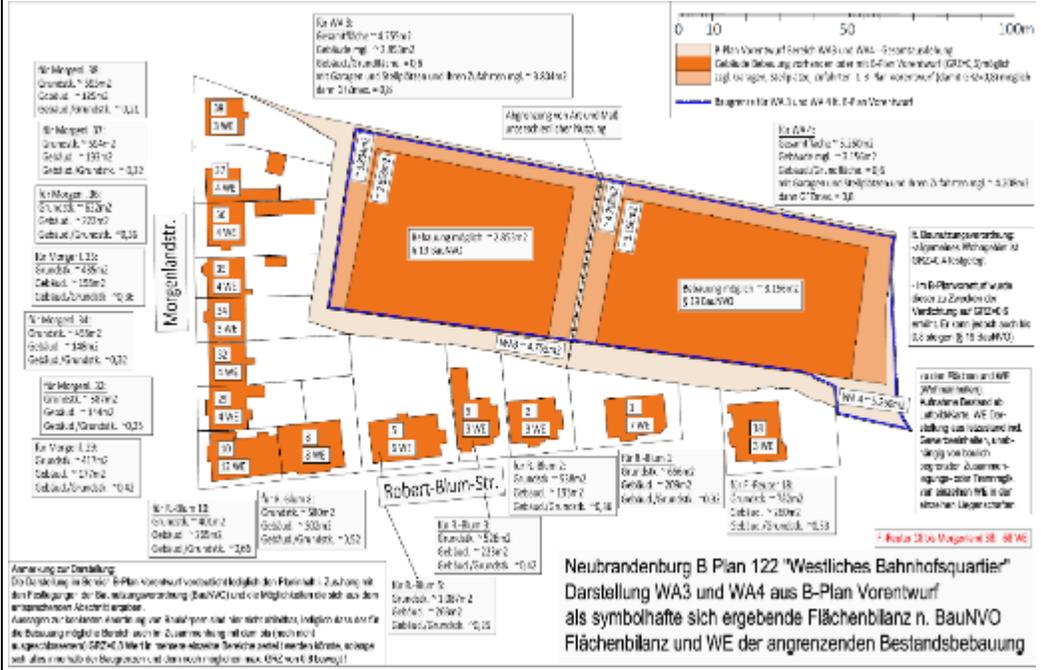
Nicht zuletzt wurden örtliche Gestaltungsvorschriften zur Verwendung von Fensterelementen, zur Gestaltung von Fassadenelementen und einer möglichen Tiefgaragenzufahrt erlassen, um ein einheitliches Gesamtkonzept zu verfolgen, welches die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale nicht schmälert. Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt. Im Ergebnis der Variantensuchung zur Zufahrt der Tiefgarage wurde festgestellt, dass mit einer gesplitteten Verkehrserschließung über die Gerichtsstraße und über die Fritz-Reuter-Straße/ Robert-Blum-Straße aus Sicht der Verkehrsplanung der Vorzug zu geben ist. Ausschlaggebend hierfür sind bessere Bewertungen der Aspekte Verkehrssicherheit und Umfeldverträglichkeit. Die Verkehrserschließung der Tiefgarage sollte daher über die Fritz-Reuter-Straße/ Robert-Blum-Straße erfolgen sollte. Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet wurden während der B-Planerarbeitung und im Zuge der Beteiligung und öffentlichen Auslegung einbezogen.

<p>Öffentlichkeit 17</p>	<p>Abwägungsvorschlag - 1. Entwurf</p>
<p>Von: [REDACTED]          Gesendet: Dienstag, 3. September 2019 22:46          An: Fraktion der CDU &lt;CDU-Fraktion@neubrandenburg.de&gt;; Fraktion DIE LINKE. &lt;dielinke.fraktion@neubrandenburg.de&gt;; Fraktion der SPD &lt;spd-fraktion@neubrandenburg.de&gt;; Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen &lt;buendnis90-die-gruenen@neubrandenburg.de&gt;; Fraktion AFD &lt;afd@neubrandenburg.de&gt;          Betreff: Widerspruch gegen den Bebauungsplan "Westliches Bahnhofsquartier"          Priorität: Hoch</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit der Bitte um sofortige Weiterleitung dieser E-Mail an alle Fraktionsmitglieder wende ich mich in eigenem Namen und im Namen der Bürgerinitiative „Schönes Nachtjäckenviertel“ mit einem wichtigen Anliegen an alle Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter in Neubrandenburg. Sie haben die Aufgabe, über einen Bebauungsplanentwurf für das „Westliche Bahnhofsquartier“ zu entscheiden. Im Entwurf dieses B-Planes wird explizit darauf eingegangen, dass das Jahnviertel durch die historische Bebauung eine besondere städtebauliche Qualität darstellt. Durch die hohe Anzahl an denkmalgeschützten Gebäuden wird dies nochmal bekräftigt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der benachbarten Bebauung auf den Bestand Rücksicht genommen werden soll und die Bestandsgebäude sowie das Gesamtbild des Stadtteils nicht negativ beeinträchtigt werden. Leider wurde aus unserer Sicht dieser wichtige Aspekt nicht ausreichend berücksichtigt. Nachstehend haben wir einige wichtige Fakten aus dem B-Plan-Entwurf zusammengefasst, durch die eine Bebauung nach dem jetzigen Plan eine massive Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität zu befürchten ist. Ebenso ist eine Abwertung der Grundstücke und Immobilien vorauszusehen. Unsere Initiative hat nichts gegen eine Bebauung der Brachfläche, wenn Sie sich harmonisch in das bestehende Wohngebiet einfügt. Wir möchten Sie bitten den B-Plan-Entwurf zurück in die Ausschüsse zu verweisen und hoffen in einem gemeinsamen Gespräch eine Lösung im Sinne aller Beteiligten zu erreichen. Bitte lassen Sie uns eventuellen städtebaulichen Missstand im Vorfeld verhindern.</p> <p><b>Bebauungsplan „Westliches Bahnhofsquartier“</b></p> <p>Fakten zum derzeitigen B-Plan-Entwurf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtfläche 18.419 m<sup>2</sup></li> <li>- davon geplante Grünfläche 186 m<sup>2</sup> (1%) <b>das ist viel zu wenig für Mensch und (Haus-)tier</b></li> <li>- reine bebaubare Wohngebietsfläche 13.640 m<sup>2</sup></li> <li>- allein die Baufelder W3 und W4 haben eine Baufläche von 10.015 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (60% der Fläche sind bebaubar) = 6.000 m<sup>2</sup> und eine <b>zusätzlich Überschreitung um weitere 30% ist möglich – das ist zu viel</b> geplant sind auf den W3 und 4 die Errichtung von 8 Mehrfamilienhäuser <b>diese Anzahl ist zu viel. Die Bebauung erfolgt zwangsweise zu dicht.</b></li> <li>- die Baufelder W1, W2 und W5 haben ca. 3.600 m<sup>2</sup> Baufläche mit einer <b>GRZ von 0,8 = 2.880 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche!</b> Diese Wohnblöcke sollen gleichzeitig den Schallschutz für das neue Gebiet darstellen. <b>Wer soll darin wohnen? Die Riegelbebauung sieht aus wie eine ca. 200 m lange Mauer. Zwischen den einzelnen Häusern soll lt. Plan noch eine zusätzliche Schallschutzwand gebaut werden! Zum einen ein optischer Missstand und zum anderen keine erkennbare Wohnqualität.</b></li> <li>- geplante Geschossanzahl aller möglichen Gebäude 3 – 4 Vollgeschosse, es werden <b>also immer 4 Vollgeschosse</b> (Gewinnmaximierung beim Investor) gebaut werden (siehe Bauweise B-Plan Lindenbergl Süd)</li> </ul>	<p>Öffentlichkeit 17 <span style="float: right;">03.09.2019</span></p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Nach umfangreichen Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde wurden Modifizierungen an den Entwürfen vorgenommen, sodass eine Beeinträchtigung der Einzeldenkmale ausgeschlossen werden kann. Somit wird Rücksicht auf die vorhandene Bebauung genommen. Der notwendige Lärmschutzriegel ermöglicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Details der Modifizierungen werden in den nächsten Punkten erläutert.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die GRZ wurde im modifizierten Entwurf im südlichen Bereich der ehemaligen Baufelder WA 3 und WA 4 von 0,6 auf 0,5 reduziert und die Baugrenzen mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung angepasst. Zudem sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</p> <p>Die Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich und sollen zugleich Wohnraum bieten. Durch örtliche Gestaltungsvorschriften zur Verwendung von Fensterelementen und zur Gestaltung von Fassadenelementen wird ein einheitliches Gesamtkonzept verfolgt, welches die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht.</p>

Öffentlichkeit 17	Abwägungsvorschlag- 1. Entwurf
<p>- die Umgebungsbebauung hat max. 3 Vollgeschosse                      - die Gebäudegrundfläche aller geplanten Neubauten kann insgesamt ca. 8.900 m<sup>2</sup> betragen und ergibt bei einer 4-geschossigen Bauweise ca. 32.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, (bei Planung von Abstell- und Parkflächen im kompletten Erdgeschoss bleiben immer noch ca. 23.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die neu entstehen                      - somit können bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> bis zu ca. 300 Wohnungen entstehen                      - Im B-Pan-Entwurf wird „nur“ von 100 Wohnungen gesprochen.                      - für 100 Wohnungen werden mind. 150 Stellplätze benötigt + Besucherparkplätze/öffentliche Parkplätze – bei 200 Einheiten verdoppelt sich der Bedarf <b>das ist bei den geringen unbebauten Flächen kaum umsetzbar, eine unterirdische Lösung nicht finanzierbar</b>                      - die Anbindungen über die Gerichtsstraße und die Robert-Blum-Straße sind für den zusätzlichen Durchgangsverkehr zu den Stoßzeiten nicht ausgelegt – bereits jetzt besteht u.a. durch die Stella-Schule erhöhter Verkehr und Lärm.                      - <b>Zu klären bleibt ferner, inwieweit der Rettungsdienst des DRK, welcher die Robert-Blum-Str. und die Fritz-Reuter-Str. nutzt, beeinträchtigt wird.</b></p> <p>Zur weiteren Kenntnisnahme:                      - die umliegende Bestandsbebauung hat eine durchschnittlich GRZ von 0,35 (siehe Anlage Baudichte)                      Lt. Baunutzungsverordnung ist für ein allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgelegt !                      Die für das Jahnviertel existierende Erhaltungssatzung, welche im Kontrast zu dem anstehenden Bauvorhaben steht, bezieht zwar das ehemalige Bahngelände nicht mit ein. Dieses war im Zeitpunkt der Beschlussfassung jedoch noch nicht zur Wohnbebauung vorgesehen. Ein enger regionaler Zusammenhang zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem ehemaligen Bahngelände besteht offensichtlich bzw. kann angenommen werden.</p> <p>Verehrte Fraktionen, für jede Gemeinde gibt es eine öffentliche Stadtplanung bzw. Stadtentwicklung. Das hat einen Grund. Es soll ein lebenswürdiges und ansprechendes Wohnumfeld für alle Einwohner geschaffen und erhalten werden. Die Abgabe dieser wichtigen Aufgabe in eine private Investorenhand mit mehr oder weniger anderen Intensionen steht dem entgegen. Ich/Wir bitte daher, den B-Plan-Entwurf an die Ausschüsse zur Überarbeitung zurück zu geben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                      [Redacted]                      [Redacted]</p> <p style="text-align: right;">2/2</p>	<p style="text-align: right;">03.09.2019</p> <p>Öffentlichkeit 17</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.                      Mit der Überarbeitung der Entwürfe wurden Modifizierungen vorgenommen, die Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale nehmen.                      Insbesondere wurde aus einem großen Baufeld, 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit von III-IV auf max. III sowie die GRZ reduziert.                      Darüber hinaus sind u. a. in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In WA 3 und WA 6 sind am südöstlichsten Punkt der Baugrenze Terrassen im jeweils obersten Geschoss auszubilden.                      Abschließend wurde festgesetzt, dass das oberste Geschoss in WA 7 und WA 6 in südlicher Richtung als Staffelgeschoss auszubilden ist.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.                      Die Zahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet unterzubringen. Es obliegt dem oder den Bauherren den ruhenden Verkehr ober- oder unterirdisch abzudecken.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.                      Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen.                      Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt.                      Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt.                      Die Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge ist gewährleistet. Die Straßenquerschnitte sind für die Befahrung durch Einsatzfahrzeuge geeignet, die Fahrbahnbreite gewährleistet den Begegnungsfall mit LKW. Darüber hinaus nimmt die Feuerwehr durch Blaulicht und Martinshorn Sonder- und Wegerechte in Anspruch und gelangt so zum Einsatzort.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet.                      Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörte nie zum Jahnviertel und ist nicht Bestandteil einer Erhaltungssatzung.</p>



**ANLAGE.....**  
**Zusammenstellung zur Bestandsbebauung Fritz-Reuter Str. 18/Morgenlandstr.29-38/Robert-Blum-Str.1-10**

	1	2	3	6
	Liegenschaft	ca. Grundstücksfläche m2	ca. bebaut brutto mit Gebäude m2	Verhältniszwert Spalte 3/Spalte 2 (% Gebäude)
2	Fritz-Reuter-Str. 18	782	260	0,33
3	Robert-Blum-Str. 1	656	209	0,32
4	Robert-Blum-Str. 2	538	193	0,36
5	Robert-Blum-Str. 3	526	223	0,42
6	Robert-Blum-Str. 5	1.007	268	0,25
7	Robert-Blum-Str. 8	580	302	0,52
8	Robert-Blum-Str. 10	401	265	0,66
9	Morgenlandstr. 29	417	177	0,42
10	Morgenlandstr. 32	587	144	0,25
11	Morgenlandstr. 34	458	148	0,32
12	Morgenlandstr. 35	435	158	0,36
13	Morgenlandstr. 36	622	223	0,36
14	Morgenlandstr. 37	594	193	0,32
15	Morgenlandstr. 38	595	125	0,21
17	<b>Summen</b>	<b>8.278</b>	<b>2.888</b>	<b>0,35</b>

Öffentlichkeit 18

Abwägungsvorschlag- 2. Entwurf

**CONZE**  
RECHTSANWÄLTE

Conze Rechtsanwälte, Seestr. 1, D-17235 Neustrelitz  
Stadt Neubrandenburg  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Christoph Conze  
Rechtsanwalt, Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht  
Mediator, Bankkaufmann

Ernst-August v. der Wense  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Agrarrecht

D-17235 Neustrelitz  
Seestr. 1  
Telefon (03981) 214900  
Telefax (03981) 214901  
D-17033 Neubrandenburg  
Friedrich-Engels-Ring 48  
Telefon (0395) 37997677  
D-10117 Berlin  
Oranienburger Str. 39  
Telefon (030) 24342520

Kanzlei@Conze.de, beA  
3. Februar 2022  
W 227/21

Abf. Az.:		L
T	Eingang am:	B
R	04. Feb. 2022	G
WVL		V
Anhw. Eing.-Nr.:		F
		D

**Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass [REDACTED] uns mit seiner anwaltlichen Vertretung beauftragt hat. [REDACTED] ist Eigentümer des Wohngrundstücks Robert-Blum-Str. [REDACTED] in Neubrandenburg. Bei dem Wohnhaus Robert-Blum-Str. [REDACTED], sowie bei den weiteren Häusern in der Robert-Blum-Str. [REDACTED] aber auch die Wohnhäuser Morgenlandstraße [REDACTED] handelt es sich ebenso um Baudenkmale wie bei den Wohnhäusern Fritz-Reuter-Straße 17/17 a und 18. Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Wirkungsbereich dieser Denkmale. Insofern stellen diese Gebäude sowohl Einzeldenkmale als auch ein Denkmalensemble (Bereich) dar.

Anlass der Mandatierung ist, dass die Stadt Neubrandenburg im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier" Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung auslegt hat. Im Namen meines Mandanten will ich hiermit zu dem Verfahren Stellung nehmen.

Öffentlichkeit 18

03.02.2022

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

<p>Öffentlichkeit 18</p>	<p>Abwägungsvorschlag- 2. Entwurf</p>
<p>Conze Rechtsanwälte Seite 2 von 4 der Stellungnahme vom 03.02.2022</p> <p>Mit der Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrgeschosswohnungsbauten (drei bis vier Etagen) auf der ehemaligen Bahnbrache geschaffen werden.</p> <p>1. Der Bebauungsplan ist in der Form, wie er zur Auslegung gekommen ist, rechtswidrig und verletzt unseren Mandanten in seinen Rechten.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege auf die Bedeutung der vorhandenen Baudenkmale im Jahn-/Nachtjacketenviertel hingewiesen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Umsetzung missachten aber den Schutzbereich der vorhandenen Baudenkmale. Sie haben unmittelbar negative Auswirkungen auf die Wirkbereiche der Denkmale in der Umgebung.</p> <p>Der mit dem B-Planverfahren ermöglichte und vorgesehene Mehrgeschosswohnungsbau führt zu einer Beeinträchtigung der Denkmale, weil sie deren Wirkbereiche erheblich beeinflussen. Die Wohnungsbauten, die mit dem Satzungsbeschluss genehmigungsfähig wären, überragen vorhandene denkmalgeschützten Gebäude erheblich.</p> <p>Das Wohnhaus meines Mandanten ist nicht das einzige Denkmal, welches in unmittelbarer Nähe zu dem B-Plangebiet liegt. Diesbezüglich macht er aber die Beeinträchtigung eigener Rechte geltend.</p> <p>Werden die Wirkbereiche des vorhandenen Einzeldenkmals beeinträchtigt, geht damit ein Eingriff in das Eigentum unseres Mandanten einher. Insoweit ist darauf zu verweisen, dass sowohl Blickbeziehungen zum Denkmal aber auch vom Denkmal weg gleichermaßen geschützt und durch die Festsetzungen in dem B-Planentwurf beeinträchtigt sind. So werden auch die ursprünglichen Blickbeziehungen von den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden nach Norden unterbrochen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben auch Rücksicht auf die bestehende Umgebungsbebauung- und Nutzung zu nehmen. Die Festsetzungen, wie sie Gegenstand des B-Planentwurfs sind, widersprechen dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz. Derartige Vorhaben sind im Ergebnis nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Zwar wird in der Begründung des Bebauungsplans darauf verwiesen, dass die charakteristische Wirkung der Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum-Straße und der Fritz-Reuter-Straße nicht ge-</p> <p>www.Conze-Rechtsanwaelte.de</p>	<p>Öffentlichkeit 18 <span style="float: right;">03.02.2022</span></p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Ein Bebauungsplanentwurf, welcher nach einem Beschluss durch die Stadtvertretersitzung und der Veröffentlichung im Amtsblatt ausliegt, ist nicht rechtswidrig. Das entsprechende Verfahren erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Durch die öffentliche Auslegung werden die Rechte des Mandanten nicht verletzt.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat dem Entwurf zugestimmt. Nach den Modifizierungen der Entwürfe werden negative Auswirkungen auf die Wirkbereiche der Denkmale in der Umgebung durch den B-Plan nicht hervorgerufen.</p> <p>Die Einzeldenkmale befinden sich zwar außerhalb des B-Planes, aber dennoch wurde gerade in den Modifizierungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung und gegenüber dem ersten Entwurf Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale genommen. Insbesondere wurden aus einem großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit, die maximale Traufhöhe und die GRZ reduziert. Darüber hinaus sind in den Teilen der Allgemeinen Wohngebiete, die an die Grundstücke der Einzeldenkmale angrenzen, die obersten Geschosse in Richtung der Einzeldenkmale als Staffelgeschosse auszubilden. Des Weiteren wurden Festsetzungen getroffen, die Terrassenausbildungen in sensiblen Bereichen festsetzen. Nicht zuletzt wurden örtliche Gestaltungsvorschriften erlassen.</p>

<p>Öffentlichkeit 18</p>	<p>Abwägungsvorschlag- 2. Entwurf</p>
<p>Corze Rechtsanwälte Seite 3 von 4 der Stellungnahme vom 03.02.2022</p> <p>schmäleren werden sollte. Es soll dem denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz entsprechen werden. Tatsächlich handelt es sich aber nur um ein Feigenblatt. Faktisch findet keine Berücksichtigung der vorhandenen Einzeldenkmale statt. Allein die Neubauten stehen im Zentrum der Planung.</p> <p>Eigentlich sollte es sich so verhalten, dass sich Neubauten in die vorhandene, denkmalgeschützte Umgebungsbebauung einfügen. Dieses lassen die Festsetzungen vermissen.</p> <p>Dieses verwundert insbesondere deshalb, weil im Rahmen der Feststellung des Ist-Zustands die Bedeutung des Altbestands einschließlich der Struktur des Jahnviertels/Nachtjäckenviertels hervorgehoben wurde. Sollte die historische Straßenaufteilung prägendes Element dieses Bereiches sein.</p> <p>Wie widersprüchlich die Stadt Neubrandenburg hier vorgeht ergibt sich auch daraus, dass im unmittelbaren Einzugsgebiet zwischen Jahnstraße und Robert-Blum-Straße unterschiedlich vorgegangen wird. Das Bemühen, in der Jahnstraße auch in der zweiten Reihe zu bauen, wurde brüsk abgeblockt. Hier wurde derartiges bewusst ermöglicht.</p> <p>2. Durch die Festsetzungen des B-Plans soll die Errichtung von rund 100 neuen Wohnungen ermöglicht werden. Damit einher geht für das bestehende umgebende allgemeine Wohngebiet eine erhebliche Zunahme von Lärmbelastigungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr. Insofern ist die in der Begründung enthaltene lapidare Behauptung, wonach durch das Planvorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht werde, dessen Ausmaß zu Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft führe, offensichtlich falsch.</p> <p>Die Mehrgeschosswohnbauten bringen ohne weiteres ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen mit sich, welches sich auf den Bereich Morgenland-, Robert-Blum- und Fritz-Reuter-Straße konzentriert.</p> <p>3. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch der nahezu vollständige Verzicht auf Kompensation von Versiegelungen. So sind (siehe Begründung zum Entwurf Punkt 11, Flächenbilanz) bei einer Gesamtfläche von 18.419 m<sup>2</sup> lediglich 784 m<sup>2</sup> mit Anpflanzgebot bzw. als Grünfläche vorgeschrieben. Dies entspricht 4,26% der Gesamtfläche.</p> <p>Neben Randaspekten wie der damit fehlenden Berücksichtigung der Umweltbelange aus Punkt 12 der Entwurfsbegründung und in-</p> <p>www.Corze-Rechtsanwalte.de</p>	<p>Öffentlichkeit 18 <span style="float: right;">03.02.2022</span></p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet. Es handelt sich bei diesem Standort nicht um das Erfordernis des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ nach § 34 BauGB. Im Geltungsbereich des B-Planes ist § 34 BauGB nicht anzuwenden. Hier wird die Möglichkeit zur Errichtung eines neuen Stadtquartiers außerhalb des Jahnviertels geschaffen.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Plan-Zustand wurde festgestellt, dass die Anschlussknotenpunkte in beiden untersuchten Varianten mit der derzeitigen Knotenpunktgestaltung bei sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sind und die Qualitätsstufe A erreichen. Das Lärmschutzgutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass der berechnete Anstieg der Beurteilungspegel maximal 0,1 dB beträgt. Auf Grund des Austauschs des vorhandenen Pflasters gegen eine asphaltierte Zufahrt kommt es in der Variante 1 teilweise auch zu einer rechnerischen Verringerung des Beurteilungspegels. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gewahrt. „Kreuzungsbereiche“ wie diese gibt es häufig im Stadtbild, auch im Jahnviertel.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Im beschleunigten Verfahren gilt nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB in diesen Fällen, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die Belange der Eingriffsregelung entfallen daher.</p> <p>Durch die Festlegung der GRZ wird das Maß der Versiegelung beschränkt.</p> <p>Die Festsetzung zur zwingenden Ausbildung von Dachbegrünungen dient der Verbesserung des Stadtklimas.</p>

<p>Öffentlichkeit 18</p>	<p>Abwägungsvorschlag- 2. Entwurf</p>
<p>Conze Rechtsanwälte Seite 4 von 4 der Stellungnahme vom 03.02.2022</p> <p>nerstädtischer Aufheizung im Sommer, massiv unterstützt durch den fortschreitenden Klimawandel, widerspricht sich hier die Stadt wieder selbst. Auf der einen Seite wird das Grün der Hinterhöfe als besonderes Merkmal der Istbebauung im Jahnviertel hervorgehoben, im Bahnhofsquartier aber in keiner Weise berücksichtigt oder gar festgeschrieben.</p> <p>4. Im Vorfeld hatte es Gespräche zwischen den Nachbarn, den Planern und dem Bauplanungsamt gegeben. Statt deren Bedenken aufzunehmen, wurden diese konterkariert und die Geschossigkeit auf III - IV festgesetzt.</p> <p>5. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die in dem B-Planentwurf vorgeschlagenen Festsetzungen zu erheblichen stadtplanerisch unerwünschten bzw. unerträglichen Effekten führen.</p> <p>Es gilt, die mit dem B-Planentwurf angestrebte Wiedernutzbarmachung der Bahnbrache und die Nachverdichtung des Wohnareals in Einklang mit der Umgebungsbebauung zu bringen. Dieses lässt der vorliegende Entwurf vermissen. Die vorgenommene Planung greift in den Wirkungsbereich der genannten Denkmale ein.</p> <p>Tatsächlich kann das Ziel auch durch eine erhebliche Reduzierung der Geschosshöhen und der maximalen Gebäudehöhen erreicht werden, so dass Beeinträchtigungen der Umgebungsbebauung vermieden werden können.</p> <p>Mit freundlichem Grüße  (von der Wense) Rechtsanwalt</p> <p>www.Conze-Rechtsanwaeltin.de</p>	<p>Öffentlichkeit 18 <span style="float: right;">03.02.2022</span></p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet.</p> <p>Die Entwürfe wurden mehrmals modifiziert. Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung und gegenüber dem ersten Entwurf wurden aus einem großen Baufeld 7 Einzelbaufelder entwickelt. Die Baugrenzen wurden nach Norden soweit verschoben, dass zwischen den Fassaden der Neubebauungen und der Einzeldenkmale ein Abstand von mindestens 12,00 m gewahrt wird. In Teilen des Plangebietes wurde die maximale Geschossigkeit von III - IV auf max. III sowie die GRZ reduziert.</p> <p>Darüber hinaus sind u. a. in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In WA 3 und WA 6 sind am südöstlichsten Punkt der Baugrenze Terrassen im jeweils obersten Geschoss auszubilden. Abschließend wurde festgesetzt, dass das oberste Geschoss in WA 7 und WA 6 in südlicher Richtung als Staffelgeschoss auszubilden ist.</p> <p>Zudem wurden örtliche Bauvorschriften zur Verwendung von Fensterelementen, zur Gestaltung von Fassadenelementen und einer möglichen Tiefgaragenzufahrt erlassen, um ein einheitliches Gesamtkonzept zu verfolgen, welches die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale nicht schmälert.</p>

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## **Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"**

---

### ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

#### III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1.2 Amt Treptower Tollensewinkel – Gemeinde Groß Teetzleben

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

### Amt Treptower Tollensewinkel

Der Amtsvorsteher  
handelnd für die Gemeinde: Groß Teetzleben

Stadt Altentreprow, Rathausstraße 1, 17087 Altentreprow

Stadt Neubrandenburg  
-Stadtplanung-  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	B MD
R	15. Feb. 2019	G
WWL		V
Amt	Bau, Ordnung und Soziales	F
Ansprechpartner:	Herr Holz	D A.
E-Mail:	Eing.-Nr.: 198/2019	
Telefon:	03961 2551 670	
Fax:	03961 2551 181	
Verwaltungsstandort:	Tützpatz	

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: Datum 13.02.2019

#### Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Neubrandenburg „Westliches Bahnhofsquartier“

hier: Anforderung einer Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 1 BauGB,  
Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 04.02.2019 ist die Gemeinde Groß Teetzleben vom Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 der Stadt Neubrandenburg „Westliches Bahnhofsquartier“ in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten worden.

Der Gemeinde lagen der Vorentwurf des o.g. Verfahrens einschließlich Planzeichnung, Begründung, Artenschutzfachbericht sowie die Anlage zum Artenschutzfachbeitrag (Bearbeitungsstand Januar 2019) vor.

Die Gemeinde Groß Teetzleben stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 122 der Stadt Neubrandenburg „Westliches Bahnhofsquartier“ zu.

Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Holz  
SB Bauleitplanung

Nachbargemeinde/Amt Nr. 1.2 Amt Treptower Tollensewinkel – Gemeinde Groß Teetzleben  
13.02.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

3.1 Stadt Burg Stargard

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

Nachbargemeinde/Amt Nr. 3.1 Stadt Burg Stargard

13.02.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Stadt Burg Stargard  
Der Bürgermeister

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> H/D
T	19. Feb. 2019	G
R	LEX	V
WVL		F
Antw. Eing.-Nr.:	160/62	D



Stadt Burg Stargard • Mühlentstraße 30 • 17084 Burg Stargard

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 110255  
17042 Neubrandenburg

BearbeiterIn	Telefon	E-Mail	Datum
Herr Granzow	039603-25331	t.granzow@stargard-land.de	13. Februar 2019

Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB dem Vorentwurf des B-Planes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Lorenz  
Bürgermeister



Kontakt  
Stadt Burg Stargard • Mühlentstraße 30 • 17084 Burg Stargard • Telefon (03 96 03) 2 53-0 • Telefax (03 96 03) 2 53-42

Bankverbindung  
Konto-Nr. 330 145 62 • BLZ 150 517 50 • Sparkasse Mecklenburg-Vorpommern

IBAN = DE48 1505 1732 0030 0140 82  
BIC = NOLADE21MST  
Grafik-ID = DE702220000034042





3.2 Amt Stargarder Land – Gemeinde Groß Nemerow

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

Nachbargemeinde/Amt Nr. 3.2 Amt Stargarder Land – Gemeinde Groß Nemerow  
13.02.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Amt Stargarder Land  
Der Amtsvorsteher



Stargarder Land

Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
ABF-Az.:	Eingang am:	B
T	21. Feb. 2019	G
R	UX	V
WVL	Antw. Eing.-Nr.: 179/19	F
		D

<b>BearbeiterIn</b>	<b>Telefon</b>	<b>E-Mail</b>	<b>Datum</b>
Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	13. Februar 2019

**Stellungnahme der Gemeinde Groß Nemerow zum Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Groß Nemerow stimmt gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Steggenann  
Bürgermeister  
Gemeinde Groß Nemerow

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

**Kontakt**  
Amt Stargarder Land, Mühlenstraße 30, 17034 Burg Stargard, Telefon 039603 2530, Telefax 039603 25342

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

4.2 Amt Neustrelitz-Land – Gemeinde Hohenzieritz

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

Nachbargemeinde/Amt Nr. 4.2 Am Neustrelitz-Land – Gemeinde Hohenzieritz  
17.12.2018

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

<b>AMT NEUSTRELITZ-LAND</b> Der Bürgermeister Gemeinde Hohenzieritz		<b>Amtsangehörige Gemeinden:</b> Bankereese, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow, Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzeburg, Möllenbeck, Userrn, Wokuhl-Debbow	
Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 06, 17235 Neustrelitz Stadt Neubrandenburg Abteilung Stadtplanung Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg		Telefon : 03981 / 467521 Telefax : 03981 / 467512 Dienststelle : FB II Bau und Ordnung Zimmer : 32 Auskunft : Frau Hahn Datum : 17.12.2018 e-mail : stahn@amtsneustrelitz-land.de	Abt. Stadtplanung Abl. Az.: T R WV Antw. Eing.-Nr.: 189 Eing.

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
Hier: Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohenzieritz hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“, der Stadt Neubrandenburg zur Kenntnis genommen,

Einwände sind nicht vorzutragen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Köhncke  
Bürgermeister



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

Sprechzeiten des Amtes:  
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr 13.00-16.00 Uhr  
Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr 13.00-15.30 Uhr  
Freitag 08.00 - 12.00 Uhr

4.2 Amt Neustrelitz-Land – Gemeinde Hohenzieritz

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

Nachbargemeinde/Amt Nr. 4.2 Am Neustrelitz-Land – Gemeinde Hohenzieritz  
03.01.2022

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

<b>AMT NEUSTRELITZ-LAND</b> Der Bürgermeister Gemeinde Hohenzieritz		Amtsangehörige Gemeinden: Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow, Hohenzieritz, Klein Vieten, Kratzsburg, Möllnbeck, Userin, Wokuhl-Dabelow	
Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Friedrich – Engels- Ring 53 17033 Neubrandenburg		Telefon : 03981 / 457531 Telefax : 03981 / 457512 Dienststelle :FB II Bau und Ordnung Zimmer : 35 Auskunft/Leitung : Frau Hahn Datum : 03.01.2022 e-mail : shahn@amtneustrelitz-land.de	
Abt. Stadtplanung Abl. Az.: T R WV Anhw.		Eingangsdatum 02. Feb. 2022 73 Ale	L X G V F D

**2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“  
 Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2  
 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohenzieritz hat 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches  
 Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

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

Mit freundlichen Grüßen



Strobl  
 Bürgermeister



Siegel

4.1 Amt Neustrelitz-Land – Gemeinde Blumenholz

Abwägungsvorschlag - frühzeitige Beteiligung

Nachbargemeinde/Amt Nr. 4.1 Amt Neustrelitz-Land – Gemeinde Blumenholz  
20.12.2018

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

<b>AMT NEUSTRELITZ-LAND</b> Der Bürgermeister Gemeinde Blumenholz		Amtsangehörige Gemeinden: Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow, Hohenzieritz, Klein Vielitz, Kratzeburg, Möllnbeck, Ueseln, Wokuhl-Dabekow	
Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17239 Neustrelitz  Stadt Neubrandenburg Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg		Telefon : 03961 / 457521 Telefax : 03961 / 457512 E-Mail : PB II Bau und Ordnung : 32 : Frau Hahn : 20.12.2018 e-Mail : shahn@amhneustrelitz-land.de	
Abt. Stadtplanung Abl. Az.: Eingang am: 22. Feb. 2019 VWL Antw. Eing.-Nr.: 194.500		Telefon : 03961 / 457521 Telefax : 03961 / 457512 E-Mail : PB II Bau und Ordnung : 32 : Frau Hahn : 20.12.2018 e-Mail : shahn@amhneustrelitz-land.de	

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
Hier: Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blumenholz hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofquartier“, der Stadt Neubrandenburg zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

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

Mit freundlichen Grüßen

  
Schöck  
Bürgermeister



Konto der Amtskasse:  
Sparkasse Mecklenburg-Strelitz  
BLZ 1905 1732 Konto.-Nr.: 33 00 19 47

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

4.1 Amt Neustrelitz-Land – Gemeinde Blumenholz

Abwägungsvorschlag - 2. Entwurf

Nachbargemeinde/Amt Nr. 4.1 Amt Neustrelitz-Land – Gemeinde Blumenholz  
03.01.2022

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**AMT NEUSTRELITZ-LAND**  
Der Bürgermeister  
Gemeinde Blumenholz

**Amtsangehörige Gemeinden:**

Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow,  
Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzburg, Möllenbeck,  
Usarin, Wokuhl-Dabelow

Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Friedrich – Engels- Ring 53

17033 Neubrandenburg

Telefon : 03981 / 457531

Telefax : 03981 / 457512

Dienststelle : FB II Bau und Ordnung

Zimmer : 35

Auskunft erteilt : Frau Hahn

Datum : 03.01.2022

e-mail : shahn@amtneustrelitz-land.de

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	
T	Eingangsst.
R	13. Jan. 2022
WVL	
Antw. Einz.-Nr.:	30

**2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“  
Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2  
Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blumenholz hat 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches  
Bahnhofsquartier“ der Stadt Neubrandenburg zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Reimers  
Bürgermeister



Siegel

