



# Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

## Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VIII/0076      Beschlussdatum: 19.12.2024  
Beschluss-Nr.: STV 4/22/2024

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 132 "Bootsschuppen am Oberbach"  
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Behandlung: öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	21.11.2024	13	-	-	-	verwiesen
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit	25.11.2024	8	-	-	-	beraten
Ausschuss für Schule und Sport	27.11.2024	1	9	-	-	beraten
Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	28.11.2024	11	-	-	-	beraten
Hauptausschuss	05.12.2024	12	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	19.12.2024	31	-	-	-	beschlossen

Neubrandenburg, 06.11.2024

gez. i. V. Peter Modemann

Silvio Witt  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden während der Vorabstimmung (frühzeitigen Beteiligung) und der Veröffentlichung und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und seiner Begründung in der Zeit vom 03.06.2024 bis 03.07.2024 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Nr. lt. TÖB-Liste:
1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
1.1 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Immissionsschutzbehörde (25.07.2023)	27
1.2 Landesamt für innere Verwaltung M-V (27.07.23, 04.06.2024)	32
1.3 Industrie- und Handelskammer NB (14.08.23)	52
1.4 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, untere Denkmalschutzbehörde (24.07.24)	4
2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von	
2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (04.09.23, 23.08.24)	2
2.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (01.09.23, 08.07.24)	22
2.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE (28.08.2023, 08.07.2024)	25
2.3 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Immissionsschutzbehörde (09.07.2024)	27
2.4 BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz (19.07.2023, 01.09.2023, 14.06.2024)	34
3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von keine	
4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren	
4.1 Handelsverband Nord e. V. NB (04.08.2023, 17.06.2024)	50
4.2 Industrie- und Handelskammer NB (25.06.2024)	52
4.3 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Straßenbaulastträger	10
4.4 NABU, Naturschutzbund M-V	35
5. Stellungnahmen ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren	
5.1 Wasser- u. Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ (01.08.2023, 04.07.2024)	30
6. Keine Antwort gaben	
6.1 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, untere Verkehrsbehörde	11
II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
1. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von	
1.1 Bürgerin/Bürger 1 (03.08.2023)	
1.2 Bürgerin/Bürger 2 (01.08.2023)	
1.3 Bürgerin/Bürger 3 (26.06.2024)	
1.4 Sportclub Neubrandenburg e. V. (02.07.2024)	

2. Nicht berücksichtigt werden Stellungnahmen von
- 2.1 Bürgerin/Bürger 2 (26.07.2024)

### III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren
- 1.1 Stadt Burg Stargard (15.08.2023)
- 1.2 Stadt Penzlin (02.08.2023)
- 1.3 Gemeinde Holldorf (15.08.2023)
- 1.4 Gemeinde Groß Nemerow (15.08.2023)

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

- in der Planzeichnung - Teil A:

Der Planteil 2 entfällt.

Im nordöstlichen Planbereich wird am Oberbach die bestehende Slipanlage per Einschrieb als Bestand gekennzeichnet.

Zur besseren Verständlichkeit werden im SO 1 „Bootsschuppen“ die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Dachform und –neigung, Traufhöhe und Firsthöhe (Nutzungsschablone) in jeder Bootsschuppenreihe bzw. für jeweils benachbarte Bootsschuppenreihen vermerkt.

- im Text – Teil B:

Die Festsetzung 4.2 zur hochwasserangepassten Bauweise im Bereich Fischerhof wird neu aufgenommen: *„Innerhalb des SO 2 sind Räume von Gebäuden, die sich vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebietes Tollense befinden und als Schank- bzw. Speisewirtschaft oder als Ferienwohnung genutzt werden, nur mit einer OKFF (Oberkante Fertigfußboden) über der Höhe des Bemessungswasserstandes von 15,42 m NHN zulässig.“*

Die vormalige Festsetzung 4.2 wird zu Festsetzung 4.3: *„Räume von Gebäuden im SO 2 und SO 3, die unterhalb des Bemessungswasserstands von 15,42 m NHN zulässig sind, sind als flutbar und flutangepasst auszuführen.“*

Die Festsetzung I.5 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ entfällt, da die erforderliche Ausgleichsmaßnahme nicht mehr auf einer städtischen Fläche in Broda umgesetzt werden soll und der Planteil 2 entfällt. Die nachfolgenden Ziffern/Festsetzungen rücken in der Nummerierung auf.

Die vormalige Festsetzung I.7 „Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen“ wird als I.6 neu gefasst wie folgt: *„Dem Bebauungsplan Nr. 132 wird die im Ökoko VG-050 „Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin“ vorgesehene Ausgleichsmaßnahme bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs in Höhe von 3722 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente zugeordnet.“*

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen unter II.4 wird nach Satz 1 wie folgt ergänzt: *„... Ergänzend zu Satz 1 sind an der östlichen Grenze des Flurstücks 135/19 (Einfriedung zur Schillerstraße) im Wege der Ausnahme auch solche einzelnen Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung zulässig, die eine Gesamthöhe von maximal 1,20 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Dabei sind maximal vier einzelne Werbeanlagen in einer Breite von maximal 3,00 m bis 3,50 m als statische Werbung zulässig. Die einzelnen Werbeanlagen dürfen nicht kompakt und zusammenhängend angebracht werden. Digitale*

*Werbeanlagen, Wechselwerbung und grelle bzw. Neonfarben (Referenz RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 6038) sind unzulässig.“*

- in der Begründung:

Die geänderten Textpassagen wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag (siehe Anlage/Abwägungstabelle) in die Begründung aufgenommen bzw. redaktionell angepasst.

In Ergänzung zum Umweltbericht wurde der Begründung als zusätzliche Anlage eine Bio-toptypenkarte beigelegt.

Die aufgrund der Abwägung vorgeschlagenen Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung berühren die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Veröffentlichung/Auslegung des (geänderten) Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

#### **Klimarelevanz:**

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

ja, positiv\*

ja, negativ\*

nein

\*Erläuterung:

#### **Begründung:**

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit ist Teil des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB), um den Satzungsbeschluss des B-Planes Nr. 132 vorzubereiten. Das Ergebnis der Abwägung findet Niederschlag in der geänderten Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss).

#### **Anlage**

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“

---

### 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. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“

---

### ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

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

## I. Übersicht der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Nummer aus TÖB-Liste	keine Bedenken	Hinweise
1.1	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	04.09.2023 12.08.2024	1		X X
1.2	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	01.09.2023 08.07.2024	22		X X
1.3	StALU – Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	28.08.2023 08.07.2024	23		X X
1.4	Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Untere Immissionsschutzbehörde	25.07.2023 09.07.2024	27		X X
1.5	Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“	01.08.2023 04.07.2024	30		X X
1.6	LaiV – Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	27.07.2023 04.06.2024	32		X X
1.7	BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	19.07.2023 14.06.2024	34		X X
1.8	Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern	14.08.2023 25.06.2024	52		X X
1.9	Handelsverband Nord e.V.	17.06.2024	50	X	
1.10	Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Straßenbaubehörde	15.08.2024	10	X	
1.11	Stadtverwaltung Neubrandenburg, Untere Denkmalschutzbehörde	24.07.2024	4		X
1.12	NABU Mecklenburg-Vorpommern	02.07.2024	35	x	

<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b></p>
<p><b>I. Allgemeines Grundsätzliches</b></p> <p>1. Die Bootsschuppen am Oberbach sollen nach Brand wiederaufgebaut werden. Zusätzlich beabsichtigt die Stadt auch eine städtebauliche Neuordnung insbesondere des Wassersports, der Freizeit/ Naherholung. Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr.132 "Bootsschuppen am Oberbach" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3,7 ha.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 24. Juli 2023 liegt mir vor. Danach entspricht 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 (Entwicklungsgebot). 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 am 21. April 2010 neu bekannt gemacht worden. Dieser unterlag bereits mehreren Änderungen, welche den durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht betreffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für das o. g. Plangebiet eine Wassersportanlage ausgewiesen - mit Wasserflächen. Entsprechend der Argumentation in der Begründung, dass die vorgesehenen Nutzungen Bootsschuppen und Fischereibetrieb hauptsächlich der Nutzung des Plangebietes für den Wassersport beabsichtigt sind, kann insoweit von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes ausgegangen werden.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über den Bebauungsplan Nr.132 "Bootsschuppen am Oberbach" der Stadt Neubrandenburg auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b> Derzeit ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, berichtigt am 21.12.2022 wirksam.</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b>
<p><b>4.1.</b> Die Bootsschuppen sollen mit Brandwänden versehen werden. Festsetzungen in der Planzeichnung werden hierzu getroffen. Wie soll das in der Umsetzung planbar gesteuert werden? So, wie die Brandwände aktuell in der Planzeichnung festgesetzt werden, müsste in jedem Fall eine konkrete Verortung vorgenommen werden. Hier besteht insoweit noch Klärungsbedarf.</p> <p><b>4.2.</b> Laut Aussagen in der Begründung (Seite 13) sollen auch ergänzende Nebenanlagen wie Terrassen oder Stege zulässig sein. Hier ist zu bedenken, dass der Bootverkehr nicht beeinträchtigt bzw. behindert werden darf - hier besteht Konfliktpotenzial, welcher nur durch sehr differenzierte Festsetzungen ausgeräumt werden kann.</p> <p><b>II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b></p> <p>Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.</p> <p>Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p><b>1.</b> Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.</p>	<p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Für die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen und Bestimmungen sind im Zuge der Planung Abstimmungen mit der Feuerwehr erfolgt. Auf die bisher für Brandwände vorgesehenen Öffnungsklauseln für Brandwände (zum Maß der baulichen Nutzung und zur Materialität) sowie auf jegliche andere Festsetzung zu Brandschutzwänden wird verzichtet.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Es wird planerisch nicht angestrebt, Steganlagen zuzulassen die in die für den Bootsverkehr unverzichtbaren Fahrwege hineinragen. Nur einzelne vergleichsweise konservativ bemessene Flächen am Ufer sollen für bestehende Stege weiterhin nutzbar sein. Dies betrifft insbesondere die Flächen mit bestehenden Stegen an der Bootsschuppenreihe Nr. 5 sowie eine Fläche zwischen den östlichen Enden der Bootsschuppenreihen Nr. 12 und Nr. 13. Dem befürchteten Konflikt zwischen möglichen Stegen und dem Bootsverkehr wird folgendermaßen begegnet: Es wird eine klarstellende Formulierung in die Festsetzungen aufgenommen, dass auf den festgesetzten Wasserflächen keine Stege zulässig sind. Uferbereiche, an denen Stege zulässig sein sollen werden in die Baugebietsflächen des SO 1 mit eingegrenzt um dort Stege zuzulassen. Die Planung wird hier zwischen solchen Stegen, die als reine „Anlege-Stege“ genutzt werden (ohne weitere Erschließungsfunktion) und Stegen die für die fußläufige Erschließung einer Bootsschuppenreihe erforderlich sind („Zugangs-Stege“ an den Reihen 4; 10 und 13) unterscheiden.</p>

<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b></p>
<p><b>Eingriffsregelung</b> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ der Stadt Neubrandenburg werden folgende naturschutzrechtliche Bestimmungen berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 1a BauGB i. V. m. §§ 14 bis 18 BNatSchG - Eingriffsregelung</li> <li>- § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V - Küsten- und Gewässerschutzstreifen</li> </ul> <p>Folgende naturschutzfachliche und -rechtliche Anregungen und Bedenken sind bzw. sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, damit die o. g. naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden können.</p> <p>Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 4 und 12 NatSchAG M-V verbunden. Entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen bzw. unvermeidbare Eingriffe gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p>Die vorgelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durch die untere Naturschutzbehörde geprüft. Folgende Änderungen sind vorzunehmen:</p> <p>Tabelle Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen   Beeinträchtigungen), Seite 23</p> <p>14.7.13 OVH Rechnung nicht korrekt</p> <p>14.7.1 OVD Rechnung nicht korrekt</p> <p>Die Bilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Weiterhin sind der unteren Naturschutzbehörde geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzuschlagen. Als fachliche Grundlage sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (M-V), Neufassung 2018, vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V anzuwenden.</p> <p>Für den Ausgleich und den Ersatz ist zusätzlich die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der benötigten Ausgleichsflächen nachzuweisen.</p> <p>Der westliche Teil des Planungsgebietes befindet sich im 50-Meter-Gewässerschutzstreifen des Tollenseses.</p> <p>Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der</p>	<p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird korrigiert.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.</b> Innerhalb des Plangebiets bestehen kaum Möglichkeiten zur Festsetzung von Kompensationsflächen bzw. -Maßnahmen. Der erforderliche Ausgleich soll daher andernorts über ein Ökokonto erfolgen. Der erforderliche Kompensationsumfang von 3722 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten ist beim Ökokonto VG-050 „Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin“ verbindlich reserviert. Die Begründung wird unter Punkt 6.3 ergänzt, um hierüber Auskunft zu geben.</p>

<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b></p>
<p>Mittelwasserlinie an gerechnet an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 1 können gem. § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden. Ein Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im 50m Gewässerschutzstreifen ist erforderlich.</p> <p><b>Artenschutz</b> Der im Entwurf zum B-Plan enthaltene Artenschutzfachbeitrag kann zugestimmt werden.</p> <p>Der unter Ziffer 5 dieses Fachbeitrages aufgeführte Hinweis („Sollen die Um- und Abrissarbeiten an den Gebäuden zwischen dem 01. März und den 01. Oktober geplant werden,...“) ist als Bestandteil der textlichen Festlegungen mit aufzunehmen und strikt einzuhalten.</p> <p><b>2. Seitens der unteren Wasserbehörde werden folgende Aspekte bemerkt.</b></p> <p><b>Überschwemmungsgebiet</b> Der Standort des B-Plans 132 „Bootschuppen am Oberbach“ befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Tollense (ÜSGTollenseVO M-V) vom 24. Oktober 2018 (Fundstelle: GVOBl. M-V 2018, S. 387). Der Standort wurde behördlicherseits auf Zulässigkeit des Vorhabens in Rücksprache mit dem Staatlichen Amt Mecklenburgische Seenplatte Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden geprüft, da gemäß ÜSGTollenseVO ein Bauverbot besteht, da an diesem Standort in diesem Einzelfall keine erheblichen</p>	<p><b>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.</b> Das Erfordernis der Antragstellung wurde Stadt-intern geprüft. Ein Ausnahmeantrag gem. § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V wird rechtzeitig gestellt. Die Entscheidung hierüber hat allerdings keinen Einfluss auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der Objektplanung (Bauantrag) zu beachten. Zwar wird an der Bauzeitenregelung unter Ziffer 5 des Fachbeitrags festgehalten. Für eine planerische Festsetzung liegen hier jedoch die städtebaurechtlichen Voraussetzungen nicht vor. So dürfen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB nur getroffen werden, wenn städtebauliche Gründe vorliegen. Dies ist hier für die angestrebten Bauzeitenregelungen nicht der Fall. Da sich die Bauzeitenregelung aus allgemeingültigen naturschutzrechtlichen Anforderungen ergibt, ist eine zusätzliche rechtliche Absicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan auch nicht erforderlich. So stellt der Umstand, dass Bauzeitenregelungen städtebaurechtlich nicht festgesetzt werden können, keinen Hinderungsgrund zu deren Einhaltung dar. Auf die gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erforderlichen Maßnahmen wird in der Begründung bereits verwiesen.</p>

<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b></p>
<p>Auswirkungen zu besorgen sind bzw. mögliche geringfügige negative Auswirkungen durch Nebenbestimmungen reduziert werden können, wird folgende Entscheidung getroffen.</p> <p>Hiermit stellt die zuständige Wasserbehörde das Einvernehmen zur Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG zum § 3 der Verordnung zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes M-V (ÜSG TollenseVO M-V) vom 24. Oktober 2018 in Aussicht. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme ist im weiteren Planverfahren separat bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Nachfolgende Bestimmungen sind in die Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p><b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Tollense“ vorgesehen. Die Festsetzung erfolgte per Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V) vom 10. April 2019. Entsprechend § 78 Abs. 1 WHG bzw. § 3 ÜSGTollenseVO M-V ist die Ausweisung neuer Baugebiete im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. Diese Verordnung regelt im § 3 Ver- und Gebote und beschränkt zulässige Handlungen mit Bezug auf die §§ 78, 78a, 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die zuständige Behörde kann entsprechend § 78 Abs. 2 WHG im Rahmen ihres Ermessens eine Ausnahme zulassen, wenn durch Nebenbestimmungen nachteilige Auswirkungen ausgeglichen werden können. Die genannten Nebenbestimmungen dienen dem Ausgleich möglicher nachteiliger Wirkungen durch die geplanten baulichen Anlagen.</p> <p>Es handelt sich um die erstmalige Überplanung bzw. Umplanung eines bereits bebauten Gebietes im Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass die Überplanung von historischen „Altbeständen“, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets, weiterhin möglich ist. Zudem werden im SO2 Fischerhof nur bestehende Gebäude überformt und umgenutzt, so dass sich kein Retentionsraum verloren geht. Im SO1 Bootsschuppen entspricht der Wiederaufbau in Art und Maß der baulichen Nutzung den 2022 abgebrannten Bootsschuppen.</p>	<p><b>Zu 8: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der erforderliche Antrag auf Ausnahmegenehmigung wird rechtzeitig gestellt.</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b>
<p>Die Ausnahmetatbestände wurden gemäß § 78 Abs. Nr. 1-9 WHG geprüft und nachgewiesen.</p> <p>Bestimmungen: Im B-Plan sind in Satzung und Begründung folgende Bestimmungen unter Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) bzw. in der Begründung aufzunehmen:</p> <p><b>SO1 „Bootsschuppen“</b> Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Tollense - Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)</p> <p>Folgendes ist zu beachten: Der Bootsschuppen befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Tollense am Gewässer Tollense/ Oberbach, und es wird daher auf Hochwassersituationen hingewiesen. Jedermann ist gesetzlich nach § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, in Eigenverantwortung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Die Belange des Hochwasserschutzes müssen in der Planung, in der Bauausführung und in der späteren Nutzung beachtet werden. Der Eigentümer hat sich daher selbstverantwortlich in Eigenvorsorge gegen mögliche Hochwasserschäden zu schützen bzw. Maßnahmen zur Schadensminimierung zu treffen.</p> <p>Die Erschließung der Elektroinstallationen sind oberhalb des Wasserstandes von 15,42 m NHN zu führen.</p> <p>Der Bootsschuppen darf nur zum Unterstellen von Wasserfahrzeugen und nicht zu Wohn- und Aufenthaltszwecken genutzt werden. Daher darf bei Bootsschuppen auch kein Abwasser anfallen.</p>	<p><b>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.</b> Soweit für die im Einzelnen angeregten Festsetzungen die Voraussetzungen vorliegen, werden Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB getroffen. Neben der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit einer Festsetzung, muss für eine solche auch ein städtebaulicher Grund im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB vorliegen. In den Planunterlagen wird daher eine Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele aufgenommen. Damit soll klargestellt werden, dass die von der Gemeinde angestrebte bauliche Nutzung im Plangebiet hochwasserangepasst sein soll. Damit wird die hochwasserangepasste Bauweise für diesen Bebauungsplan als städtebauliches Entwicklungsziel (gem. § 1 Abs. 3 BauGB) definiert.</p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf der nachfolgenden Planungsebene (Objektplanung) zu beachten. Die Begründung wird um einen Hinweis ergänzt, dass die Belange des Hochwasserschutzes auch bei der Bauausführung und bei der späteren Nutzung beachtet werden müssen. Der Hinweis soll ebenso auf die Eigenverantwortung der Eigentümer aufmerksam machen.</p> <p><b>Zu 11: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Mindesthöhe der zur Erschließung erforderlichen Elektroinstallationen wird entsprechend der Anregung festgesetzt.</p> <p><b>Zu 12: Der Hinweis ist bereits in der Planaufstellung beachtet worden.</b> Das Wohnen sowie Räumlichkeiten zur Übernachtung sind im SO 1 nicht zulässig. Die zulässigen Bootsschuppen werden für einen längeren Aufenthalt, der für die Belange des Überschwemmungsgebiets bedenklich werden könnte, als nicht zweckmäßig</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b>
<p>Der Bootsschuppen darf nicht zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. mineralölhaltige Betriebsstoffe) genutzt werden, dies schließt geringe Mengen ein. Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung der Gewässer zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.</p> <p>Die Wiedererrichtung des Bootsschuppens hat so zu erfolgen, dass keine Verschmutzung des Gewässers zu besorgen ist. Chemische Holzschutzmittel zum Konservieren des Holzes dürfen nicht an und über dem Gewässer angewendet werden. Um nachteilige Beeinträchtigungen des Gewässers im Rahmen der Bauausführung zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass, soweit erforderlich, Korrosionsschutz bzw. Holzimprägnierung vor der Montage, außerhalb des Gewässers aufzutragen sind. Es sind keine Farbanstriche erlaubt, die das Gewässer schädigen.</p> <p>Durch Bauarbeiten entstandene Schäden am Gewässer und Vorland sind nach Fertigstellung des Vorhabens zu beheben. Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung der Gewässer zu vermeiden. Über Vorkommnisse, welche erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe in das Gewässer gelangen können, ist der Landrat als zuständige Wasserbehörde unverzüglich zu informieren. Außerhalb der Geschäftszeiten kann dies über die integrierte Leitstelle in Neubrandenburg, Tel. 0395-570878000, erfolgen.</p> <p>Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen</p>	<p>eingeschätzt. Die Möglichkeit, sich zu Zwecken der wassersportlichen Betätigung sowie für Pausen und der Erholung nach Bootstouren innerhalb der Bootsschuppen aufzuhalten bleibt allerdings unbenommen.</p> <p><b>Zu 13: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Die wasserrechtlichen Regelungen sind im Zuge der Objektplanung / des Bauantrags zu berücksichtigen. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p> <p><b>Zu 14: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Die wasserrechtlichen Regelungen sind im Zuge der Objektplanung / des Bauantrags zu berücksichtigen. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p> <p><b>Zu 15: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant.</b> Die wasserrechtlichen Regelungen sind im Zuge der Objektplanung / des Bauantrags zu berücksichtigen. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p> <p><b>Zu 16: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant.</b> Die wasserrechtlichen Regelungen sind im Zuge der Objektplanung / des Bauantrags zu berücksichtigen. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b>
<p>könnten bzw. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.</p> <p>Begründung: Entsprechend § 78 Abs. 4 WHG bzw. § 3 USGTollenseVO M-V ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. Die zuständige Behörde kann entsprechend § 78 Abs. 5 Nr. 2 WHG im Rahmen ihres Ermessens eine Ausnahme zulassen, wenn durch Nebenbestimmungen nachteilige Auswirkungen ausgeglichen werden können. Die obengenannten Nebenbestimmungen dienen dem Ausgleich möglicher nachteiliger Wirkungen durch die geplanten baulichen Anlagen. Der Wasserstand und dessen Abfluss im Hochwasserfall bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) werden durch das Bauvorhaben nicht nachteilig verändert, da die Lage des Vorhabens außerhalb des Hochwasserabflusses (durch die Tollense/ Oberbach) liegt und der Bootsschuppen Teil der Wasserfläche ist, wird das Überschwemmungsgebiet der Tollense nicht verkleinert. Im Bereich des Vorhabens sind keine Hochwasserschutzanlagen vorhanden. Daher wird keine signifikante Änderung des Wasserstandes erreicht. Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten. Anlagen am Gewässer Gemäß § 82 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern vor Beginn der Maßnahme der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Es ist vor Beginn der Baumaßnahme eine formlose Anzeige bei der unteren Wasserbehörde bezüglich der Errichtung eines Bootsschuppens (Angabe der Gewässernummer, Gewässerart, Stationierung (Hoch- und Rechtsweite) und Bootsschuppen-Nr., Angabe der Bootschuppenreihe, Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) und des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Obere Havel/Obere Tollense“) vorzulegen. Führt das Bauvorhaben zu Mehraufwendungen bei der Gewässerunterhaltung, sind diese gemäß § 82 Abs. 5 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) den Trägern der Unterhaltungs- und Ausbaupflicht - hier: Wasser- und Bodenverbände bzw. StALU MS - vom Antragsteller zu</p>	<p><b>Zu 17: Die Hinweise werden beachtet.</b> Die Begründung wird unter Punkt 5.4 um Ausführungen ergänzt, die einige Hinweise dieser Stellungnahme wiedergeben. Im Umweltbericht wurden Ausführungen unter den Punkten 3.1 und 3.5 aufgenommen, um über die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets und die hier zu beachtenden Bestimmungen aufzuklären.</p> <p><b>Zu 18: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Die wasserrechtlichen Regelungen sind im Zuge der Objektplanung / des Bauantrags zu berücksichtigen.</p> <p><b>Zu 19: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Die wasserrechtlichen Regelungen sind im Zuge der Objektplanung / des Bauantrags zu berücksichtigen.</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b>
<p>ersetzen. Durch die Maßnahme werden Gewässer I. und II. Ordnung berührt.</p> <p>Begründung: Bauliche Anlagen am Gewässer sind gemäß § 82 Abs. 1 LWaG M-V rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.</p> <p>Niederschlagswasser Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (hier: Nebengewässer Oberbach) ist eine Gewässerbenutzung. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird für das SO1 Bootsschuppen nicht gefordert, da die Einleitmenge der einzelnen Bootsschuppen sehr gering ist und die geringe Belastung des Niederschlagswassers der Dachflächen den Gewässerschutz nicht gefährdet.</p> <p><b>SO2 „Fischerhof“</b> Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Tollense - Hochwassergepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)</p> <p>Folgendes ist zu beachten: Das Sondergebiet SO2 Fischerhof befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Tollense am Gewässer Oberbach/ Tollense, und es wird daher auf Hochwassersituationen hingewiesen.</p> <p>Der Eigentümer hat sich selbstverantwortlich in Eigenvorsorge gegen mögliche Hochwasserschäden zu schützen. Die Mitarbeiter und Mieter der Ferienwohnung sind über das grundsätzliche Gefahrenpotential durch Hochwasser am Standort Fischerhof zu informieren.</p> <p>Die Höhenlage des geplanten Anbaus ist gemäß Planungsunterlagen auf mind. 15,42 m NHN vorzusehen, um Schäden durch ein hundertjährliches Hochwasser zu reduzieren.</p>	<p><b>Zu 20: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Ausführungen in der Begründung zum Thema Niederschlagswasser (unter Punkt 9) werden ergänzt, um auf die beschriebene Entbehrlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis aufmerksam zu machen.</p> <p><b>Zu 21: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Der Hinweis ist auf der Ebene der Objektplanung / Bauantrag zu beachten. Er wird an die zuständige Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.</p> <p><b>Zu 22: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die in den SO 2 zulässigen Gebäuden beschränken sich auf den Umfang bereits bestehender Gebäude. Anbauten sind zwar nicht vorgesehen, es wird allerdings davon ausgegangen, dass sich die Stellungnahme an dieser Stelle auf den Bereich des bestehenden Wintergartens an der Adresse Schillerstraße Nr. 21 bezieht. Um einen barrierefreien oder -armen Ausbau des hier befindlichen Restaurants zu begünstigen, wird an dieser Stelle auf eine Festsetzung einer Mindesthöhe für die OKFF im Erdgeschoss verzichtet. Vielmehr geht die Planung davon aus, dass die hier befindlichen Räumlichkeiten im Ernstfall (HQ 100) überflutet werden und</p>

1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023	Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1
<p>Es kann bei extremen Hochwasserereignissen auch zu höheren Wasserspiegeln kommen. Die Einrichtung des Bistros ist auf die aktuelle Höhenlage des bestehenden Eingangs vorzunehmen, da dieser deutlich oberhalb der möglichen Wasserstände liegt.</p> <p>Das Erdgeschoss des Fischkaufhauses, welches potentiell überflutet werden kann, ist so zu gestalten, so dass die Schäden nur gering ausfallen. Boden und Wände sollten entsprechend gefliest werden. Es ist in der Planung grundsätzlich der Wasserstand von mind. 15,42 m NHN zu beachten, um Schäden durch ein hundertjährliches Hochwasser zu reduzieren. Es kann bei extremen Hochwasserereignissen auch zu höheren Wasserspiegeln kommen.</p> <p>Die Erschließung der Elektroinstallationen und Heizungsinstallationen sind den Gebäuden Fischkaufhaus und Bistro oberhalb des Wasserstandes von 15,42 m NHN zu führen.</p> <p>Die mögliche dauerhafte Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist im Erdgeschoss des Fischkaufhauses ist nicht erlaubt. Die Lagerung hat im Obergeschoss zu erfolgen.</p> <p>Für den Parkplatz ist eine einfache Beschränkung vorzusehen, um im Hochwasserfall eine Befahrung von Dritten zu verhindern.</p>	<p>dementsprechend baulich auszuführen sind. Die Planung wird um eine Festsetzung zur Art der baulichen Ausführung der unterhalb von 15,42 m NHN befindlichen Räume ergänzt. Diese sollen als überflutbar ausgeführt werden.</p> <p><b>Zu 23: Der Hinweis wird beachtet.</b> Unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen wird eine Regelung zur Mindesthöhe der OKFF (Oberkante - Fertigfußboden) von Schank- und Speisewirtschaften aufgenommen.</p> <p><b>Zu 24: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Planung wird um eine Festsetzung zur Art der baulichen Ausführung der unterhalb von 15,42 m NHN befindlichen Räume ergänzt. Diese sollen als überflutbar ausgeführt werden. Auf eine Spezifizierung, Boden und Wände mit Fliesen auszuführen, wird verzichtet um unnötige Härten zu vermeiden. So wird davon ausgegangen, dass für überflutungsangepasste Räume auch andere Materialien als Fliesen in Betracht kommen können.</p> <p><b>Zu 25: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Mindesthöhe der zur Erschließung erforderlichen Elektro- und Heizungsinstallationen wird entsprechend der Anregung festgesetzt.</p> <p><b>Zu 26: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant.</b> Die wasserrechtlichen Regelungen sind im Zuge der Objektplanung / des Bauantrags zu berücksichtigen. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p> <p><b>Zu 27: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant.</b> Der B-Plan setzt nur die Möglichkeit der Schaffung privater Stellplätze als Nebenanlage zum Fischerhof fest. Weitergehende Nutzungs- oder Befahrensregelungen können erst auf Ebene der Objektplanung / des Bauantrags getroffen werden. Im Zuge dessen ist dann zu prüfen wie und ob der Hinweis beachtet werden kann. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass mit den anliegenden Bootsschuppen, dem angestrebten Fischkaufhaus, der bestehenden Gastronomie und weiteren zulässigen Nutzungen ein wechselnder und vergleichsweise weiter Nutzerkreis verbunden ist. Es handelt sich jedoch dabei um private Nutzerkreise, so dass nicht davon ausgegangen werden muss, dass die im SO 2 zulässigen PKW-Stellflächen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden, sondern vielmehr einer bestimmten Nutzung zugeordnet werden können.</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b>
<p>Gemäß § 78a WHG ist die Lagerung von Gegenständen auf dem Gelände so vorzunehmen, dass diese nicht durch ein Hochwasser fortgeschwemmt werden können.</p> <p>Sollten in Zukunft zusätzliche Erweiterungen der Gebäude im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes notwendig sein, ist mit dem Bauantrag die Stellungnahme des StALU MS einzureichen, um die Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 78 Abs. 5 WHG i. V. m. § 78 Abs. 8 WHG darzustellen.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Fischerhofes für Not- und Rettungskräfte ist auch im Hochwasserfall zu gewährleisten.</p> <p>Der Fischerhof ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt Neubrandenburg vorzunehmen.</p>	<p><b>Zu 28: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Sie sind auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p>
<p>Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung der Gewässer zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Geschäftszeiten kann dies über die integrierte Leitstelle in Neubrandenburg erfolgen.</p> <p>Jedermann ist gesetzlich nach § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, in Eigenverantwortung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Die Belange des Hochwasserschutzes müssen in der Planung, in der Bauausführung und in der späteren Nutzung beachtet werden.</p>	<p><b>Zu 29: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Sie sind auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p>
<p>Niederschlagswasser Für eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (hier: Oberbach/ Tollense) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 und Teil 3 (Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.</p>	<p><b>Zu 30: Der Hinweis wird beachtet.</b> Er betrifft nachfolgende Planungsebenen. Die Ausführungen in der Begründung zum Thema Niederschlagswasser werden ergänzt, um auf die hier erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis aufmerksam zu machen.</p>



<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b>
<p>Die Erreichbarkeit für Not- und Rettungskräfte ist auch im Hochwasserfall zu gewährleisten.</p> <p>Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung der Gewässer zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Geschäftszeiten kann dies über die integrierte Leitstelle in Neubrandenburg erfolgen.</p> <p>Jedermann ist gesetzlich nach § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, in Eigenverantwortung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Die Belange des Hochwasserschutzes müssen in der Planung, in der Bauausführung und in der späteren Nutzung beachtet werden.</p>	<p><b>Zu 35: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Sie sind auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p>
<p>Hinweise Oberflächengewässer: die „Hafenbecken“ werden als Gewässer II. Ordnung geführt und haben die Gewässerbezeichnungen Oberbach 1 bis Oberbach 9 (siehe Karte).</p>	<p><b>Zu 36: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Bezeichnung wird in der Begründung unter Punkt 5.4 aufgegriffen.</p>
<p>III. Sonstige Hinweise</p> <p>Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.132 "Bootsschuppen am Oberbach" der Stadt Neubrandenburg folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:</p>	
<p>1. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde werden folgende Hinweise gegeben.</p>	
<p>Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.</p>	<p><b>Zu 37: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Begründung wird unter Punkt 5.6 um einen Hinweis auf den Kenntnisstand bzgl. möglicher Altlasten ergänzt.</p>
<p>Um dem Vorsorgegrundsatz des § 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V zu genügen, ist die Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ wie folgt zu ergänzen:</p>	<p><b>Zu 38: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Innerhalb des Plangebiets sind keine Eingriffe in den Boden zu erwarten, die einer Grundfläche von 3000 m<sup>2</sup> oder mehr in Anspruch nehmen. Für eine Bodenkundliche</p>

<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b></p>
<p>Durch die Vorhabenträgerin hat eine Bodenkundliche Baubegleitung zu erfolgen. Die Bodenkundliche Baubegleitung ist mit der Anzeige des Baubeginns dem Landkreis vorzulegen.</p> <p>Begründung: Ziel des vorhabenbezogenen B-Planes ist es, Baurecht für die Wiedererrichtung von Bootsschuppen zu schaffen. Dabei soll der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ca. 3,7 ha betragen.</p> <p>Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen.</p> <p>Aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme des Vorhabens hat die Vorhabenträgerin den Bauprozess durch Personen begleiten zu lassen, die über Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügen und den Vorhabenträger bei der Planung und Realisierung des Bauvorhabens bzgl. bodenrelevanter Vorgaben im Rahmen einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) unterstützen. Eine BBB umfasst Leistungen des vorsorgenden Bodenschutzes von der Genehmigungsplanung und Erstellung des Bodenschutzkonzeptes über die Begleitung des Bauvorhabens und Rekultivierung bis hin zum Bauabschluss bzw. zur Zwischenbewirtschaftung und Rückbau der Anlage.</p> <p>Gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV kann die zuständige Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, von dem Vorhabenträger die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangen.</p>	<p>Baubegleitung (sogenannte „BBB“) wird daher vorraussichtlich kein Anlass bestehen. Gleichwohl steht die Planung einer solchen nicht entgegen. Der Umweltbericht wird unter Punkt 3.5 um eine Aussage zum Verzicht einer sogenannten „BBB“ ergänzt.</p>
<p>Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie Z. B.</p>	<p><b>Zu 39: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Das BBodSchG ist allgemeingültig und zu beachten. Es ist kein spezieller Ortsbezug oder städtebaulicher Bezug erkennbar. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Regelungen des Gesetzes der Vollzugsfähigkeit der Planung entgegenstehen würden.</p>

38

39



<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 04.09.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 1</b></p>
<p>genutzt werden wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.</p>	<p style="text-align: center;">  <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">40</span></p>
<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b></p>
<p><b>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</b></p> <p>1. Die Bootsschuppen am Oberbach sollen nach Brand wiederaufgebaut werden. Zusätzlich beabsichtigt die Stadt auch eine städtebauliche Neuordnung insbesondere des Wassersports, der Freizeit/ Naherholung. Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 132 "Bootsschuppen am Oberbach" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3,8 ha.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 24. Juli 2023 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist in der Fassung der 5. Änderung am 21. April 2010 neu bekannt gemacht worden. Dieser unterlag bereits mehreren Änderungen, welche den durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht betreffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für das o. g. Plangebiet eine Wassersportanlage ausgewiesen – mit Wasserflächen. Entsprechend der Argumentation in der Begründung, dass die vorgesehenen Nutzungen Bootsschuppen und Fischereibetrieb hauptsächlich der Nutzung des Plangebietes für den Wassersport beabsichtigt sind, kann insoweit von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes ausgegangen werden.</p> <p><b>II. Anforderungen, Bedenken und Hinweise</b></p> <p><b>A) Wasserwirtschaft</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p style="text-align: center;">  <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">1</span></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b></p>

<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b></p>
<p>Zum überarbeiteten Entwurf des B-Plans 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ wird von Seiten der unteren Wasserbehörde folgendermaßen Stellung genommen:</p> <p><b>A) 1 Ausnahme- Genehmigungserfordernis vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet</b></p> <p>Der Standort des B-Plans 132 „Bootschuppen am Oberbach“ befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Tollense (ÜSGTollenseVO M-V) vom 24. Oktober 2018 (Fundstelle: GVOBl. M-V 2018, S. 387). Gemäß ÜSGTollenseVO besteht ein Bauverbot.</p> <p>Der Standort wurde bereits behördlicherseits auf Zulässigkeit des Vorhabens in Rücksprache mit dem Staatlichen Amt Mecklenburgische Seenplatte Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden geprüft.</p> <p>Nach Einzelfallprüfung sind an diesem Standort keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten und mögliche geringfügige negative Auswirkungen können durch Nebenbestimmungen reduziert werden, wird vorbehaltlich nach entsprechender Antragstellung durch den Planträger die Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG zum § 3 der Verordnung zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes M-V (ÜSG TollenseVO M-V) vom 24.10.2018 in Aussicht gestellt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 132 „Bootschuppen am Oberbach“ ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Tollense“ vorgesehen. Die Festsetzung erfolgte per Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V) vom 10. April 2019.</p> <p>Entsprechend § 78 Abs. 1 WHG bzw. § 3 ÜSGTollenseVO M-V ist die Ausweisung neuer Baugebiete im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. Diese Verordnung regelt im § 3 Ver- und Gebote und beschränkt zulässige Handlungen mit Bezug auf die §§ 78, 78a, 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p> <p>Die zuständige Behörde kann entsprechend § 78 Abs. 2 WHG im Rahmen ihres Ermessens eine Ausnahme zulassen, wenn durch Nebenbestimmungen nachteilige Auswirkungen ausgeglichen werden können. Die genannten Nebenbestimmungen dienen dem Ausgleich möglicher nachteiliger Wirkungen durch die geplanten baulichen Anlagen.</p>	<p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet</b> Der erforderliche Antrag wird rechtzeitig gestellt.</p>

2

<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b></p>
<p>Es handelt sich um die erstmalige Überplanung bzw. Umplanung eines bereits bebauten Gebietes im Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass die Überplanung von historischen „Altbeständen“, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets, weiterhin möglich ist. Zudem werden im SO2 Fischerhof nur bestehende Gebäude überformt und umgenutzt, so dass kein Retentionsraum verloren geht. Im SO1 Bootsschuppen entspricht der Wiederaufbau in Art und Maß der baulichen Nutzung den im Jahr 2022 abgebrannten Bootsschuppen.</p> <p><b>A) 2 Zur Begründung und dem Entwurf der Satzung:</b></p> <p><b>Die Anforderungen</b> zur Bauweise und Vermeidung technischer Schäden lt. meiner Stellungnahme vom 04.09.2023 wurden entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB unter Nr. 4 „Hochwasserangepasste Bauweise“ übernommen. In der Begründung werden unter Nr. 5.4 „Wasserflächen und Hochwasserschutz“ die möglichen Gefährdungen und Auswirkungen für das Plangebiet sowie für die Ober- und Unterlieger erläutert und eingeschätzt.</p> <p><b>Folgender Hinweis</b> sollte wegen der Hochwassersituationen unter Nr. 5.4 in der Begründung und unter III. in der Satzung ergänzt werden: Jedermann ist gesetzlich nach § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, in Eigenverantwortung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Die Belange des Hochwasserschutzes müssen in der Planung, in der Bauausführung und in der späteren Nutzung beachtet werden. Der Eigentümer hat sich daher selbstverantwortlich in Eigenvorsorge gegen mögliche Hochwasserschäden zu schützen bzw. Maßnahmen zur Schadensminimierung zu treffen.</p> <p>Diesen und die weiteren folgenden Hinweise sollten den Bauantragstellern zugänglich gemacht werden indem die Hinweise in die Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung übernommen werden:</p> <p>Durch die Maßnahme werden Gewässer I. und II. Ordnung berührt.</p> <p>Bauliche Anlagen am Gewässer sind gem. § 82 Abs. 1 LWaG M-V</p>	<p><b>Zu 3: Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b> Die Begründung wurde unter Punkt 6.3 um einen Hinweis auf die Eigenverantwortlichkeit gem. § 5 Abs. 2 BauGB ergänzt. Die Bestimmungen des WHG sind im weiteren auf Ebene der nachfolgenden Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Es erfolgt keine Genehmigungsfreistellung bei Bauanträgen. Vielmehr wird zu jedem einzelnen Bauantrag auch zukünftig das Einvernehmen mit der zuständigen unteren Wasserbehörde hergestellt.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis ist bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b></p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b></p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b>
<p>rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.</p>	<p>Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>
<p>Die Bootsschuppen dürfen nur zum Unterstellen von Wasserfahrzeugen und nicht zu Wohn- und Aufenthaltszwecken genutzt werden. Daher darf bei Bootsschuppen auch kein Abwasser anfallen.</p>	<p><b>Zu 7: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>
<p>Der Bootsschuppen darf nicht zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. mineralöhlhaltige Betriebsstoffe) genutzt werden, dies schließt geringe Mengen ein.</p>	<p><b>Zu 8: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>
<p>Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/Grundwassers führen könnten bzw. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.</p>	<p><b>Zu 9: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>
<p>Die Wiedererrichtung des Bootsschuppens hat so zu erfolgen, dass keine Verschmutzung des Gewässers zu besorgen ist. Chemische Holzschutzmittel zum Konservieren des Holzes dürfen nicht an und über dem Gewässer angewendet werden. Um nachteilige Beeinträchtigungen des Gewässers im Rahmen der Bauausführung zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass, soweit erforderlich, Korrosionsschutz bzw. Holzimprägnierung vor der Montage, außerhalb des Gewässers aufzutragen sind. Es sind keine Farbanstriche erlaubt, die das Gewässer schädigen.</p>	<p><b>Zu 10: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>
<p>Durch Bauarbeiten entstandene Schäden am Gewässer und Vorland sind nach Fertigstellung des Vorhabens zu beheben.</p>	<p><b>Zu 11: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>
<p>Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen</p>	<p><b>Zu 12: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b></p>

1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024	Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2
<p>Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung der Gewässer zu vermeiden. Über Vorkommnisse, welche erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe in das Gewässer gelangen können, ist der Landrat als zuständige Wasserbehörde unverzüglich zu informieren. Außerhalb der Geschäftszeiten kann dies über die integrierte Leitstelle in Neubrandenburg erfolgen.</p>	<p>Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>
<p><i>Begründung:</i> <i>Sollte es nämlich zu vermeidbaren Schäden an Personen und Eigentum kommen, liegt dies in Verantwortung der Stadt Neubrandenburg als Satzungsgeber des B-Plan 132. Die Anforderungen und Hinweise zum Überschwemmungsgebiet sind wie bereits in der ersten Stellungnahme gefordert im Sinne des Wohls der Allgemeinheit in Satzung bzw. Begründung sowie im Zuge der Baugenehmigungsverfahren mit aufzunehmen.</i></p>	<p><b>Zu 13: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten. Verhaltensregeln können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Hinweise werden an die zuständige Bauaufsichtsbehörde zur Beachtung in Baugenehmigungsverfahren weitergeleitet.</p>
<p><u>Zusätzliche Hinweise zum SO 2 „Fischerhof“ und SO3 „Wassersport“</u> Die Höhenlage des geplanten Anbaus ist gemäß Planungsunterlagen auf mind. 15,42 m NHN vorzusehen, um Schäden durch ein hundertjähriges Hochwasser zu reduzieren. Es kann bei extremen Hochwasserereignissen auch zu höheren Wasserspiegeln kommen.</p>	<p><b>Zu 14: Die Hinweise sind bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b> Räume, die sich unterhalb der Bemessungshochwasserstands befinden lässt der Bebauungsplan nur zur, wenn diese als flutbar und flutangepasst ausgeführt werden.</p>
<p>Die Einrichtung des Bistros ist auf die aktuelle Höhenlage des bestehenden Eingangs vorzunehmen, da dieser deutlich oberhalb der möglichen Wasserstände liegt.</p>	<p><b>Zu 15: Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen wird eine Regelung zur Mindesthöhe der OKFF (Oberkante - Fertigfußboden) von Schank- und Speisewirtschaften aufgenommen. In Orientierung am Bemessungshochwasserstand für ein hundertjähriges Hochwasser wird der Wert allerdings nicht höher angesetzt.</p>
<p>Das Erdgeschoss des Fischkaufhauses, welches potentiell überflutet werden kann, ist so zu gestalten, so dass Schäden nur gering ausfallen. Boden und Wände sollten entsprechend gefliest werden.</p>	<p><b>Zu 16: Die Hinweise sind bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b> Räume, die sich unterhalb der Bemessungshochwasserstands befinden lässt der Bebauungsplan nur zur, wenn diese als flutbar und flutangepasst ausgeführt werden.</p>
<p>Es ist der in der Satzung unter Nr. 4.1 Text Teil B festgesetzte Wasserstand von mind. 15,42 m NHN zu beachten, um Schäden durch ein hundertjähriges Hochwasser zu reduzieren. Es kann bei extremen Hochwasserereignissen auch zu höheren Wasserspiegeln kommen. Die</p>	<p><b>Zu 17: Die Hinweise sind bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b> Die Festsetzungen unter Punkt 4.1 stellen auf den Bemessungshochwasserstand eines hundertjährigen Hochwassers ab.</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b>
<p>Erschließung der Elektroinstallationen und Heizungsinstallationen sind den Gebäuden Fischkaufhaus und Bistro oberhalb des Wasserstandes von 15,42 m NHN zu führen.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um einen üblichen Maßstab um mit Hochwasserereignissen umzugehen, die in absehbarer Zeit erwartbar sind.</p>
<p>Gemäß § 78a WHG ist die Lagerung von Gegenständen auf dem Gelände so vorzunehmen, dass diese nicht durch ein Hochwasser fortgeschwemmt werden können.</p>	<p><b>Zu 18: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p>
<p>Die mögliche dauerhafte Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere im Erdgeschoss des Fischkaufhauses ist nicht erlaubt. Die Lagerung hat im Obergeschoss zu erfolgen.</p>	<p><b>Zu 19: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p>
<p>Für den Parkplatz ist eine einfache „Beschränkung“ vorzusehen, um im Hochwasserfall eine Befahrung von Dritten zu verhindern.</p>	<p><b>Zu 20: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p>
<p>Gemäß § 78a WHG ist die Lagerung von Gegenständen auf dem Gelände so vorzunehmen, dass diese nicht durch Hochwasser fortgeschwemmt werden können.</p>	<p><b>Zu 21: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p>
<p>Sollten in Zukunft zusätzliche Erweiterungen der Gebäude im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes notwendig sein, ist mit dem Bauantrag die Stellungnahme des StALU MS einzuholen, um die Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 78 Abs. 5 WHG i. V. m. § 78 Abs. 8 WHG zu erfüllen.</p>	<p><b>Zu 22: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p>
<p>Die Erreichbarkeit für Not- und Rettungskräfte ist auch im Hochwasserfall zu gewährleisten.</p>	<p><b>Zu 23: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p>
<p><b>A) 3 Sonstige Hinweise:</b></p>	
<p><u>Unter Nr. 9 der Begründung</u> wird zu der erforderlichen und vorgesehenen Ver- und Entsorgung ausgeführt. Hier sollte folgendes ergänzt werden:</p>	
<p>Die Gebiete SO2 „Fischerhof“ und SO3 „Wassersport“ sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt Neubrandenburg vorzunehmen.</p>	<p><b>Zu 24: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b>
<p>Die Einleitung von Niederschlagswasser für die Gebiete SO 2 und SO 3 bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dieser Hinweis ist unter Nr. 9 der Begründung aufgenommen. <span style="float: right;">25</span></p> <p>Inhaltlich sollte folgendes ergänzt werden: Für eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (hier Oberbach (Tollense)) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 und Teil 3 (Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen, Behandlungsanlagen, Einleitbauwerk usw.). Der Oberbach ist ein Gewässer der I. Ordnung in der Unterhaltungslast des StALU MS, daher ist eine rechtzeitige Abstimmung der Einleitung sowie des Einleitbauwerks mit dem StALU MS erforderlich. <span style="float: right;">26</span></p> <p>Führt das Bauvorhaben zu Mehraufwendungen bei der Gewässerunterhaltung, sind diese gemäß § 82 Abs. 5 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) den Trägern der Unterhaltungs- und Ausbaupflicht – hier: Wasser- und Bodenverbände bzw. StALU MS – vom Antragsteller zu ersetzen. <span style="float: right;">27</span></p> <p><b>B) Naturschutz und Landschaftspflege</b> Zum vorliegenden B-Planentwurf wird aus naturschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>B) 1 Ausnahme- Genehmigungserfordernis lt. § 29 Abs. 3 Ziffer 4 NatSchAG M-V</b></p> <p>Durch die Planung werden Verbotstatbestände des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V berührt. <span style="float: right;">28</span> Entsprechend § 29 Abs.1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern I. Ordnung sowie an Seen und Teichen mit einer Größe von 1 ha und mehr in einem Abstand von bis zu 50 Metern von der Uferlinie weder neu errichtet noch wesentlich geändert werden. Sofern diese Verbotstatbestände berührt werden, können jedoch gemäß § 29 Abs. 3</p>	<p><b>Zu 25: Der Hinweis ist bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b></p> <p><b>Zu 26: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p> <p><b>Zu 27: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p> <p><b>Zu 28: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die erforderlichen Anträge werden rechtzeitig gestellt.</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b>
<p>Ziffer 4 NatSchAG M-V für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Ausnahmen vom Absatz 1 zugelassen werden. Aus diesem Grund ist der unteren Naturschutzbehörde vor Inkrafttreten des B-Plans ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 29 Abs. 3 Ziffer 4 NatSchAG M-V zuzusenden. Erst nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung kann der Bebauungsplan genehmigt werden.</p>	
<p><b>B) 2 Eingriff und Ausgleich</b> Die Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Baumaßnahmen ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V verbunden. Entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, bzw. unvermeidbare Eingriffe gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Unter Ziffer 3.5. des Umweltberichtes wurden Maßnahmen aufgeführt, die zu einer Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft führen sollen. Die hier aufgeführten Maßnahmen können als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen anerkannt werden. Die Bewertung der unvermeidbaren Eingriffe erfolgte über die Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung MV“. Die vorgenommenen Berechnungen sind nachvollziehbar und finden Zustimmung. Der laut Berechnung erforderliche Kompensationsumfang soll durch die Anlage einer parkartigen Grünfläche innerhalb des Stadtgebiets auf einem Teil der folgenden Fläche erfolgen: Flurstück 364/4 der Flur 1, Gemarkung Broda erfolgen. Dieser Kompensationsmaßnahme kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden und sollte Vorrang vor einer alternativ angedachten Maßnahme (hier Nutzung von Ökopunkten) haben.</p>	<p><b>Zu 29: Die Hinweise sind bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b> An der bisher vorgesehenen Maßnahme in Broda wird für den Ausgleich nicht länger festgehalten. Teilweise war die Maßnahme in einer ähnlichen Form ohnehin bereits für den Ausgleich anderer Eingriffe im Stadtgebiet vorgesehen. Außerdem befindet sich am Rand der Maßnahme-Fläche ein voraussichtlich gesetzlich geschütztes Biotop, womit die Anrechenbarkeit der Maßnahme im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung beeinträchtigt ist. Vor diesem Hintergrund wird der Rückgriff auf ein Ökokonto als naturschutzfachlich besser geeignete Alternative angesehen. Für das Ökokonto VG 50 „Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin“ wurde dafür bereits eine verbindliche Reservierung vorgenommen.</p>
<p><b>B) 3 Maßnahmen</b> Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 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. Der Umfang der Untersuchungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen kann als ausreichend angesehen werden. Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen nicht zu berühren, wurden</p>	<p><b>Zu 30: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen findet nur statt, wenn die für sie erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Der Plan steht der Durchführung der Maßnahmen jedoch nicht entgegen. Die Maßnahmen sind im Zuge der Objektplanung / der Bauantragstellung zu berücksichtigen.</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b>
<p>zwei Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt (VM 1 und VM 2). Diese beiden Maßnahmen werden als geeignet und ausreichend angesehen. Sie sind in den textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan mit aufzunehmen und strikt zu beachten. <span style="float: right;">30</span></p> <p><b>C) Sachgebiet Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall</b></p> <p><b>C) 1 Bodenschutz/Abfallrecht</b> Dem Planungsvorhaben stehen keine grundsätzlichen bodenschutz- und abfallrechtlichen rechtlichen Belange entgegen.</p> <p>Ziel des Planvorhabens ist die Neuerrichtung einer Bootssteg- und -schuppenanlage als Ersatz für die abgebrannte Anlage am Oberbach in Neubrandenburg.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises geht mit den Ausführungen der planenden Stadt Neubrandenburg zum Punkt 5.6 „Kampfmittel, sonstige Altlasten, Boden“ auf Seite 12 der Begründung zur Satzung konform, dass in diesem konkreten Planvorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung als entbehrlich angesehen wird.</p> <p>Wegen des Brandgeschehens und im Zusammenhang mit möglichen noch erforderlich werdenden Abbrüchen von Restbestandteilen der alten Anlage sowie der bei einer Neuerrichtung der Anlage anfallenden Abfälle, wird der planenden Stadt Neubrandenburg allerdings empfohlen die Vorhabenträger oder Bauherren zu einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung anfallender Abfälle zu verpflichten. <span style="float: right;">31</span></p> <p>Folgenden Hinweise sollten den Bauantragstellern zugänglich gemacht werden indem die Hinweise in die Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung übernommen werden:</p> <p>Abfallrecht: Sollten bei den Arbeiten kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen. <span style="float: right;">32</span></p> <p>Gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch <span style="float: right;">33</span></p>	<p><b>Zu 31: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten. Die Hinweise werden an die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde und die Grundstückseigentümer (hier insbesondere an den Eigenbetrieb Immobilienmanagement als Verpächter) weitergeleitet.</p> <p><b>Zu 32: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p> <p><b>Zu 33: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b></p>

<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b></p>
<p>entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten.</p> <p>Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen ist untersagt.</p> <p>Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.</p> <p>Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).</p> <p><b>III. Sonstiges</b></p> <p>Ich verweise auf die Aktualisierung des BauGB vom 06. Juli 2023 zur Veröffentlichungspflicht.</p> <p>Der § 3 Abs. 2 BauGB wurde wie folgt geändert:  <i>Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor</i></p>	<p>Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p> <p><b>Zu 34: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b>                      Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p> <p><b>Zu 35: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b>                      Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p> <p><b>Zu 36: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b>                      Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) zu beachten.</p> <p><b>Zu 37: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Er hat zwar auf das Abwägungsergebnis keinen Einfluss, allerdings werden die einschlägigen städtebaurechtlichen Bestimmungen zur öffentlichen Auslegung durch die Stadtverwaltung eingehalten. Die Beurteilung welche Umweltinformationen für die Planung wesentlich sind, obliegt der planenden Gemeinde.</p>

<b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b>
<p><i>Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,</li> <li>2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,</li> <li>3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und</li> <li>4. welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten nach Satz 2 bestehen.</li> <li>5. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.</li> </ol>	
<p><i>Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich und über das Internet bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.</i></p>	<p><b>Zu 38: Der Hinweis wird beachtet.</b> Er hat zwar auf das Abwägungsergebnis keinen Einfluss, allerdings werden die einschlägigen städtebaurechtlichen Bestimmungen zur öffentlichen Auslegung durch die Stadtverwaltung eingehalten.</p>
<p>Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen ausgelegt werden. Dies erfordert einen grob gegliederten Überblick derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden. Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will.</p>	<p><b>Zu 39: Der Hinweis wird beachtet.</b> Er hat zwar auf das Abwägungsergebnis keinen Einfluss, allerdings werden die einschlägigen städtebaurechtlichen Bestimmungen zur öffentlichen Auslegung durch die Stadtverwaltung eingehalten.</p>
<p>Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne überblicksartige Gliederung verfehlt diese Anstoßwirkung.</p>	<p><b>Zu 40: Der Hinweis wird beachtet.</b> Er hat zwar auf das Abwägungsergebnis keinen Einfluss, allerdings werden die einschlägigen städtebaurechtlichen Bestimmungen zur öffentlichen</p>

<p><b>1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 12.08.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 2</b></p>
<p>Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.</p> <p>Es wird daher darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB, was zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt.</p> <p><i>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!! [sic]</i></p>	<p>Auslegung durch die Stadtverwaltung eingehalten.</p> <p><b>Zu 41: Der Hinweis wird beachtet.</b> Er hat zwar auf das Abwägungsergebnis keinen Einfluss, allerdings werden die einschlägigen städtebaurechtlichen Bestimmungen zur öffentlichen Auslegung durch die Stadtverwaltung eingehalten.</p> <p><b>Zu 42: Der Hinweis wird beachtet.</b> Er hat zwar auf das Abwägungsergebnis keinen Einfluss, allerdings werden die einschlägigen städtebaurechtlichen Bestimmungen zur öffentlichen Auslegung durch die Stadtverwaltung eingehalten.</p>
<p><b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 01.09.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 22</b></p>
<p><b>Allgemein</b></p> <p>Bei einer geplanten Neubebauung/ Neuerschließung sind neu.sw, neu-wab und neu-medianet frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/ Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- 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- bzw. Erschließungsträger und neu.sw/neu-wab/neu-medianet ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungs- und Lieferzeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.</p> <p>Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Die Hinweise sind nicht für das B-Planverfahren relevant.</b> Sie betreffen nachfolgende Planungsebenen (Objektplanung / Bauantrag). Die Planung steht den gegebenen Hinweisen nicht entgegen. Eine Neubebauung oder eine Neuerschließung ist nicht vorgesehen. Sollten die zur Erschließung erforderlichen Leitungen und sonstigen Anlagen in Zukunft erweitert bzw. erneuert werden müssen, steht die Planung dem nicht entgegen.</p> <p><b>Zu 2: Die Hinweise sind nicht für das B-Planverfahren relevant.</b> Die Planung sieht keine Baum- oder Strauchpflanzungen vor und trifft hierzu auch keine</p>

<b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 01.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 22</b>
<p>Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß den Merkblättern FGSV 939, DVGW GW 125 und DWA-M 162 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p>	<p>2 Festsetzungen. Sollten dennoch im Zuge der Planung bzw. im Zuge von Kompensationsmaßnahmen tiefwurzelnde Pflanzungen erforderlich werden, werden die hier anzulegenden Anforderungen zum Schutz bestehender Leitungen berücksichtigt. Die Planung steht dem nicht entgegen.</p>
<p>Die neu.sw-Unternehmensgruppe ist frühzeitig in die weitere Planung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen miteinzubeziehen.</p> <p>Alle Medien – Leitungsrechte</p> <p>Es bestehen keine dinglichen Leitungsrechte zugunsten der neu.sw im Geltungsbereich des B-Planes.</p>	<p>3 <b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Im Zuge des Planverfahrens erfolgt eine weitere Beteiligung der Neubrandenburger Stadtwerke als Träger öffentlicher Belange.</p>
<p>Im B-Planbereich befinden sich überwiegend Hausanschlussleitungen, u. a. im Privatweg. Weiterhin befinden sich Medien der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung an der östlichen Plangebietsgrenze (siehe Abbildung 1 und Abbildung 2) sowie Mittelspannungskabel entlang der südlichen B-Plangrenze. Für die v. g. Medien sind Trassenkorridore mit der Flächenkennzeichnung für ein Leitungsrecht zugunsten neu.sw/neu-wab/neu-medianet (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB) zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trinkwasserversorgungsleitung 4 m breit</li> <li>▪ Trinkwasseranschlussleitungen 4 m breit</li> <li>▪ Gasanschlussleitungen - 2 m breit</li> <li>▪ Anschlusskabel Strom/HA-Kästen 2 m breit</li> <li>▪ Anschlussleitungen neu-medianet 2 m breit</li> <li>▪ Schmutzwasserkanal 3 m breit</li> <li>▪ Schmutzwasseranschlussleitungen 3 m breit</li> </ul>	<p>4 <b>Zu 4: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b> Die mitgeteilten Leitungen werden bei Erfordernis in der Planzeichnung ergänzt. Dies betrifft die Leitungen, die sich parallel zur Schillerstraße und der als „private Verkehrsfläche“ aufgenommenen Stichstraße befinden. Hausanschlüsse werden generell nicht dargestellt, sie sind in den SO-Bauflächen bzw. auch in Grünflächen allgemein zulässig. Die Festsetzungen zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden angepasst um die mitgeteilten Leitungsverläufe mit abzubilden. Auf den als öffentlich festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen sind keine Festsetzungen von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erforderlich.</p>
<p>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.</p>	<p>5 <b>Zu 5: Die Hinweise werden beachtet.</b> Die erforderlichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden in die Planung aufgenommen. Die dingliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist im Bebauungsplan jedoch nicht regelbar. Die Planung steht den übrigen Hinweisen nicht entgegen.</p>

<b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 01.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 22</b>
<p><b>Stromversorgung</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Kabelanlagen von neu.sw. Die Versorgung der Bootsschuppen, des Restaurants und des Bootshauses des SCN erfolgt je Reihe/Haus über Anschlusskabel und Hausanschlusskästen. Niederspannungs- und Mittelspannungskabelanlagen von neu.sw befinden sich im Privatweg, in Grünflächen, im Gehweg und Straßenbereich entlang der Schillerstraße sowie entlang der südlichen B-Plangrenze.</p> <p>Die Überdeckung der Anlagen beträgt in der Regel 0,6 m bis 0,7 m - Abweichungen hiervon sind möglich.</p> <p><b>Straßenbeleuchtung</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Anlagenbestand der öffentlichen Straßenbeleuchtung von neu.sw.</p> <p>Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung befinden sich entlang der Schillerstraße im Gehwegbereich. Die Überdeckung der Kabelanlagen beträgt in der Regel 0,6 m bis 0,7 m -Abweichungen hiervon sind möglich.</p> <p><b>Gasversorgung</b></p> <p>Unter Beachtung nachstehenden Hinweisen wird dem Vorhaben zugestimmt. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche befindet sich eine Gas-Niederdruck-Hausanschlussleitung da 63 PE und im Bereich SO 2 Gaststätte eine Gas-Niederdruck-Hausanschlussleitung DN 50 St von neu.sw.</p> <p>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 und ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk G 472 sind einzuhalten.</p>	<p><b>Zu 6: Die Hinweise werden beachtet.</b> Die mitgeteilten Leitungen werden in der Planzeichnung soweit erforderlich ergänzt. Die erforderlichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden in die Planung aufgenommen.</p> <p><b>Zu 7: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Es sind keine Auswirkungen auf die Planung erkennbar. Das Plangebiet ist nicht betroffen.</p> <p><b>Zu 8: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Abgesehen von den bestehenden Straßen und Wegen sieht die Planung keine Überbauung der Gasleitungen vor. Die Planung steht den übrigen Hinweisen nicht entgegen. Zur Sicherung der Hausanschlussleitung ist keine Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen erforderlich.</p>



<b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 01.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 22</b>
<p>nicht zugestimmt.</p> <p>Sollte für den Standort eine weitergehende Trinkwasserversorgung als bisher erforderlich sein, ist durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig ein Antrag an neu.sw/Netzkundenservice mit verbindlichen Bedarfswerten zu stellen. Auf der Grundlage des Antrags prüft neu.sw die Machbarkeit, u. a. im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit, verfügbare Netzkapazitäten und Trassenkorridore sowie eine kontinuierliche Wasserentnahme. Im Falle einer Netzerweiterung ist ein Investitionssicherungsvertrag zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw abzuschließen und es erfolgt die Erhebung eines Baukostenzuschusses. neu.sw entscheidet in diesem Zuge auch über die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze.</p> <p>Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichem Trinkwasserversorgungsnetz von 96 m<sup>3</sup>/h gemäß DVGW-Regelwerk W 405 bei einem Druckabfall auf 1,5 bar kann nicht im gesamten Plangebiet gewährleistet werden. Zur Unterstützung befindet sich im südlichen Bereich des B-Plangebietes eine Löschwasserentnahmestelle im Bereich der Grünfläche zwischen den Bootsschuppenreihen 13 und 14 (siehe nachfolgende Abbildung 3), die sich nach unserem (Kenntnisstand in Rechtsträgerschaft der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg befindet und durch diese betrieben wird.</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>Im Geltungsbereich des B-Planes sind in Betrieb befindliche öffentliche Abwasserentsorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) vorhanden. Weiterhin befinden sich im v. g. Geltungsbereich private Abwasserentsorgungsanlagen. Dem Vorentwurf des B-Planes stimmt die neu-wab zu.</p> <p>Die aufenthaltsbestimmte Bebauung/ Sonderflächen S02 und S03 sind bereits schmutzwasserseitig an das öffentliche Netz in der Schillerstraße angeschlossen. Bei Bedarf einer weiteren Erschließung ist ein Entwässerungsantrag an die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu stellen.</p> <p>Geplante dauerhafte und/oder zeitweilige Änderungen der Geländehöhen</p>	<p>Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden in die Planung aufgenommen.</p> <p><b>Zu 10: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Sie sind in nachfolgenden Planungsebenen (Objektplanung / Bauantrag) bzw. bei Vorliegen konkreter Vorhaben zu beachten.</p> <p><b>Zu 11: Die Hinweise werden beachtet.</b> Die Begründung wird um Ausführungen zur Löschwasserversorgung ergänzt. Die Planzeichnung wird um die nachrichtliche Übernahme der beiden vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (in der Grünfläche/ Nähe Schillerstraße / Bootsschuppenreihe 1 und in der Grünfläche / Schillerstraße Höhe Reihe 13/14) ergänzt.</p> <p><b>Zu 12: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 01.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 22</b>
<p>(Auf- und Abtrag) und Oberflächenmaterialien mit Auswirkungen auf die Schachtabdeckungen und die Scheitelüberdeckung der Leitungen sind der neu-wab rechtzeitig anzuzeigen. Die Kosten für die erforderliche fachgerechte Anpassung an neue Geländehöhen und Oberflächenarten, sowie für ggf. notwendig werdende Umverlegungsarbeiten sind durch den Verursacher zu tragen.</p> <p>Die Anfahrbarkeit öffentlicher Abwasserbeseitigungsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Übergabepunkte vom öffentlichen Bereich zu den Grundstücksentwässerungsanlagen müssen mit Wartungstechnik jederzeit erreichbar sein. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu verwerten bzw. abzuleiten. Bei der Fortschreibung der Planungen zur Neubepflanzung des Planungsbereiches ist neu-wab erneut zu beteiligen.</p> <p><b>Fernwärmeverteilung</b></p> <p>Im gekennzeichneten B-Plangebiet sowie den angrenzenden Flächen befinden sich keine Anlagen der Fernwärmeversorgung von neu.sw. Derzeit bestehen keine Planungen bezüglich einer Erschließung. Es bestehen keine Einwände zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 132.</p> <p><b>neu-medianet GmbH</b></p> <p>In Teilen des Geltungsbereiches verlaufen Leitungen der neu-medianet GmbH zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten. Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskunft/ein Schachtschein einzuholen. Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung T4-LI der neu.sw zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen. Die neu-medianet GmbH plant die Glasfasererschließung Schillerstr./Kulturpark und bietet die Versorgung mit Multimediaprodukten an.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer</p>	<p><b>12</b></p> <p><b>Zu 13: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Sie sind auf der nachfolgenden Planungsebene (Objektplanung / Bauantrag) bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p><b>13</b></p> <p><b>Zu 14: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>14</b></p> <p><b>Zu 15: Die Hinweise werden beachtet.</b> Für die mitgeteilten Leitungsbestände im Bereich der als privat festgesetzten Verkehrsfläche werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in die Planung aufgenommen.</p> <p><b>15</b></p> <p><b>Zu 16: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b></p>

<b>1.2 Neubrandenburger Stadwerke GmbH, Stellungnahme vom 01.09.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 22</b>
<p>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.</p>	<p>16 Sie sind auf der nachfolgenden Planungsebene (Objektplanung / Bauantrag) bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>
<p>Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.</p> <p>Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte DXF-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden PDF-Datei mit dem der DXF-Datei.</p>	<p>17 <b>Zu 17: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Sie sind auf der nachfolgenden Planungsebene (Objektplanung / Bauantrag) bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>
<p><b>Freizeichnungshinweise</b> Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass unterirdische Versorgungseinrichtungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage der Versorgungseinrichtungen ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Netzauskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Versorgungseinrichtungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Versorgungseinrichtungen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Netzauskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig.</p>	<p>18 <b>Zu 18: Die Hinweise sind für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Sie sind auf der nachfolgenden Planungsebene (Objektplanung / Bauantrag) bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>

<p><b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 01.09.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 22</b></p>
<p>Stillgelegte Versorgungseinrichtungen sind in den, Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.</p>	<p style="text-align: center;">18</p>
<p><b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 08.07.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB-Nr. 22</b></p>
<p><b>Allgemein</b> Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, neu-wab und neu-medianet frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- 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- bzw. Erschließungsträger und neu.sw/neu-wab/neu-medianet ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungs- und Lieferzeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.</p> <p>Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnende Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß den Merkblättern FGSV 939, DVGW GW 125 und DWA-M 162 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Die neu.sw-Unternehmensgruppe ist frühzeitig in die weitere Planung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen miteinzubeziehen.</p> <p><b>Alle Medien - Leitungsrechte</b> <u>Planteil 1:</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Die Hinweise wurden im Zuge der Planaufstellung bereits beachtet.</b> Die Planung steht den gegebenen Hinweisen nicht entgegen. Eine Neubebauung oder eine Neuerschließung ist nicht vorgesehen. Sollten die zur Erschließung erforderlichen Leitungen und sonstigen Anlagen in Zukunft erweitert bzw. erneuert werden müssen, steht die Planung dem nicht entgegen.</p> <p><b>Zu 2: Die Hinweise werden beachtet.</b> Die Planung steht den gegebenen Hinweisen nicht entgegen. Eine Neubebauung oder eine Neuerschließung ist nicht vorgesehen. Sollten die zur Erschließung erforderlichen Leitungen und sonstigen Anlagen in Zukunft erweitert bzw. erneuert werden müssen, steht die Planung dem nicht entgegen.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der Bebauungsplan steht dem gegebenen Hinweis nicht entgegen. Sofern Leitungsbestand betroffen ist, erfolgt eine Einbeziehung auf Ebene der Objektplanung / Bauantrag.</p>

<b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 08.07.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB-Nr. 22</b>						
<p>Es bestehen keine dinglichen Leitungsrechte zugunsten der neu.sw/neu-wab/neu-medianet im Geltungsbereich von Teil A, Planteil 1 des B-Planes.</p> <p>Im Planteil 1 des B-Planes befinden sich überwiegend Hausanschlussleitungen, u. a. im Privatweg. Weiterhin befinden sich Medien der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung an der östlichen Plangebietsgrenze sowie Mittelspannungskabel entlang der südlichen B-Plangrenze.</p> <p>Die von uns geforderten Flächenkennzeichnungen (Stellungnahme vom 01.09.2023; Auftrag-Nr.: 1630/23) für ein Leitungsrecht zugunsten neu.sw/neu-wab/neu-medianet (8 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB) wurden im aktuellen B-Planentwurf ergänzt.</p> <p><u>Planteil 2:</u> Der südliche Bereich von Flurstück 346/4, Flur 1, Gemarkung Broda wird von mehreren Medien der neu.sw-Unternehmensgruppe gekreuzt: Thermalleitung DN 200 GFK, Mittelspannungs- und Beleuchtungskabel inkl. Leuchtpunkte sowie durch ein Fernmeldekabel. Für die Thermalleitung besteht ein gesetzliches Leitungsrecht (siehe Abb. 1). Die Schutzstreifenbreite beträgt beidseits der Leitungsachse 2,00 m. Eine Überbauung (auch temporär) sowie Bepflanzung der v. g. Anlagen und Schutzstreifen ist nicht gestattet.</p> <p>Die Betroffenheit unserer Medien kann derzeit nicht beurteilt werden, da die Maßnahmen nur textlich beschrieben wurden. Die Freianlagenplanung der Kompensationsmaßnahmen ist rechtzeitig vor Ausführungsbeginn neu.sw zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen sind so zu planen, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzstreifen nicht überpflanzt werden und die Ver- und Entsorgungsanlagen für eine uneingeschränkte Betriebsführung zugänglich und anfahrbar bleiben (insbesondere die Schachtbauwerke und Armaturen).</p> <table border="0"> <tr> <td>Thermalleitung DN 200 GFK</td> <td>Schutzstreifenbreite 4,00 m</td> </tr> <tr> <td>Kabel neu-medianet</td> <td>Schutzstreifenbreite 2,00 m</td> </tr> <tr> <td>Mittelspannungs-/Beleuchtungskabel</td> <td>Schutzstreifenbreite 2,00 m</td> </tr> </table> <p>Der Pflanzabstand zwischen den geplanten Bäumen und unserem vorhandenen Medienbestand bzw. deren Schutzstreifen muss zudem mindestens der Kronentraufbreite des ausgewachsenen Baumes zuzüglich</p>	Thermalleitung DN 200 GFK	Schutzstreifenbreite 4,00 m	Kabel neu-medianet	Schutzstreifenbreite 2,00 m	Mittelspannungs-/Beleuchtungskabel	Schutzstreifenbreite 2,00 m	<p><b>Zu 4: Der Hinweis wurde im Zuge der Planaufstellung bereits berücksichtigt.</b> Die mitgeteilten Leitungen werden in der Planzeichnung dargestellt außerdem enthält die Planung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt</b> Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird eine alternative Kompensationsmaßnahme verfolgt (außerhalb des Stadtgebiets). Der Planteil 2 entfällt.</p> <p><b>Zu 6: Die Hinweise werden nicht beachtet.</b> Der Planteil 2 entfällt. Dadurch werden die Hinweise zu den dort vorgesehenen Festsetzungen gegenstandslos.</p>
Thermalleitung DN 200 GFK	Schutzstreifenbreite 4,00 m						
Kabel neu-medianet	Schutzstreifenbreite 2,00 m						
Mittelspannungs-/Beleuchtungskabel	Schutzstreifenbreite 2,00 m						

<b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 08.07.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB-Nr. 22</b>
<p>1,50 m betragen. Dies entspricht dem nach DIN 18920 definierten und zu schützenden Wurzelbereich für spätere Aufgrabungen.</p>	
<p>Anlage: Ausschnitt Planteil 2 mit Thermalleitung DN 200 (Schutzstreifenbreite 4,00 m gesamt, MS-Kabel, Beleuchtungskabel inkl. Leuchtpunkten und Fernmeldekabel</p>	<p><b>Zu 7: Die Anlage wurde zur Kenntnis genommen.</b> Da Planteil 2 entfällt, ist sie für die Planung nicht länger von Belang.</p>
<p><b>Stromversorgung</b> <u>Planteil 1:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Planteil 1, befinden sich Kabelanlagen von neu.sw. Die Versorgung der Bootsschuppen, des Restaurants und des Bootshauses des SCN erfolgt je Reihe/Haus über Anschlusskabel und Hausanschlusskästen. Niederspannungs- und Mittelspannungskabelanlagen von neu.sw befinden sich im Privatweg, in Grünflächen, im Gehweg und Straßenbereich entlang der Schillerstraße sowie entlang der südlichen B-Plangrenze. Die Überdeckung der Anlagen beträgt in der Regel 0,6 m bis 0,7 m - Abweichungen hiervon sind möglich.</p>	<p><b>Zu 8: Die Hinweise werden teilweise beachtet.</b> Für die mitgeteilten Leitungsverläufe im Bereich der als privat festgesetzten Verkehrsfläche sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt worden. Für die übrigen Bestände ist dies nicht erforderlich. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
<p><u>Planteil 2:</u> Im Planteil 2 befindet sich im südlichen Bereich ein Mittelspannungskabel. Das v. g. Kabel ist von jeglicher Bebauung (auch Fundamente für Einfriedungen) und Bepflanzung freizuhalten. Es ist ein Mindestabstand beidseits der Leitungssachse von 1,00 m einzuhalten.</p>	<p><b>Zu 9: Die Hinweise werden nicht beachtet.</b> Da Planteil 2 entfällt, sind sie für die Planung nicht länger von Belang.</p>
<p><b>Straßenbeleuchtung</b> <u>Planteil 1:</u> Im Geltungsbereich von Planteil 1 befindet sich kein Anlagenbestand der öffentlichen Straßenbeleuchtung von neu.sw. Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung befinden sich entlang der Schillerstraße im Gehwegbereich. Die Überdeckung der Kabelanlagen beträgt in der Regel 0,6 m bis 0,7 m – Abweichungen hiervon sind möglich.</p>	<p><b>Zu 10: Die Hinweise wurden bereits beachtet.</b> Für die mitgeteilten Leitungsverläufe parallel zur Schillerstraße und im Bereich der als privat festgesetzten Verkehrsfläche sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt worden. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
<p><u>Planteil 2:</u> Südlich angrenzend an Flurstück 346/4, Flur 1, Gemarkung Broda befinden sich Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Die v. g. Anlagen sind von jeglicher Bebauung (auch Fundamente für Einfriedungen) und Bepflanzung freizuhalten (Abstandsmaße siehe Alle Medien –</p>	<p><b>Zu 11: Die Hinweise werden nicht beachtet.</b> Da Planteil 2 entfällt, sind sie für die Planung nicht länger von Belang.</p>

<b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 08.07.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB-Nr. 22</b>
<p>Leitungsrechte/ Planteil 2).</p> <p><b>Gasversorgung</b> Die Stellungnahme mit der Auftrag Nr. 1630/23 vom 01.09.2023 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p><u>Planteil 1:</u> Im Bereich der privaten Verkehrsfläche befindet sich eine Gas-Niederdruck-Hausanschlussleitung da 63 PE und im Bereich SO 2 Gaststätte eine Gas-Niederdruck-Hausanschlussleitung DN 50 St von neu.sw.</p> <p><u>Planteil 2:</u> Im Planteil 2 befinden sich keine Anlagen der öffentlichen Gasversorgung in Rechtsträgerschaft von neu.sw.</p> <p>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 und ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk G 472 sind einzuhalten.</p> <p>Im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele wird neu.sw keine Investitionen mehr in Erdgas-Netzerweiterungen tätigen.</p> <p><b>Wasserversorgung</b> Die Stellungnahme mit der Auftrag Nr. 1630/23 vom 01.09.2023 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p><u>Planteil 1:</u> Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen. Im Geltungsbereich befindet sich nachfolgender Leitungsbestand der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Rechtsträgerschaft von neu.sw:</p>	<p style="text-align: right;">11</p> <p><b>Zu 12: Die Hinweise werden teilweise beachtet.</b> Für die mitgeteilten Leitungsverläufe im Bereich der als privat festgesetzten Verkehrsfläche sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt worden. Für die übrigen Bestände ist dies nicht erforderlich. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Zu 13: Die Hinweise werden nicht beachtet.</b> Da Planteil 2 entfällt, sind sie für die Planung nicht länger von Belang.</p> <p style="text-align: right;">12</p> <p style="text-align: right;">13</p> <p style="text-align: right;">14</p> <p><b>Zu 12: Die Hinweise werden teilweise beachtet.</b> Für die mitgeteilten Leitungsverläufe im Bereich der als privat festgesetzten Verkehrsfläche sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt worden. Für die übrigen Bestände ist dies nicht erforderlich. Keine weitere</p>

1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 08.07.2024	Abwägungsvorschlag TÖB-Nr. 22
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auf der westlichen Straßenseite der Schillerstraße, unmittelbar an der Plangebietsgrenze verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung da 90 x 8,2 PE</li> <li>– FS 134/9 und FS 134/20 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 9) Trinkwasserhausanschlussleitung da 63 x 5,8 PE, überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze</li> <li>– FS 134/13, FS 134/15 und FS 144/3 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 9) Trinkwasserhausanschlussleitung 1 %“ St im Bereich der als Sondernutzung SO 2 „Sondernutzung Fischerhof“ ausgewiesenen Fläche; die vorhandene Anschlussleitung da 32 PE zwischen den Gebäuden Nr. 20 und Nr. 21 ist eine Fremdleitung und befindet sich nicht in Rechtsträgerschaft von neu.sw</li> <li>– FS 135/19 und 135/20 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 9) Trinkwasserhausanschlussleitung da 40 x 3,7 PE mit Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze auf Höhe der Grünfläche nördlich der Bootsschuppenreihe 12</li> <li>– FS 135/20 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 9), Trinkwasserhausanschlussleitung da 40 x 3,7 PE in der Grünfläche südlich der Bootsschuppenreihe 14 an der südöstlichen Plangebietsgrenze; die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 AZ an der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Fremdleitung und befindet sich in Rechtsträgerschaft der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.</li> </ul>	<p>Abwägung erforderlich.</p>
<p>Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden.</p>	<p><b>Zu 15: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p>
<p>Sollte für den Standort eine-weitergehende Trinkwasserversorgung als bisher erforderlich sein, ist durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig ein Antrag an neu.sw/Netzkundenservice mit verbindlichen Bedarfswerten zu stellen. Auf der Grundlage des Antrags prüft neu.sw die Machbarkeit, u. a. im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit, verfügbare Netzkapazitäten und Trassenkorridore sowie eine kontinuierliche Wasserentnahme. Im Falle einer Netzerweiterung ist ein Investitionssicherungsvertrag zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw abzuschließen und es erfolgt die</p>	<p><b>Zu 16: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p>

<b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 08.07.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB-Nr. 22</b>
<p>Erhebung eines Baukostenzuschusses. neu.sw entscheidet in diesem Zuge auch über die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze.</p>	
<p>Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz von 96 m<sup>3</sup>/h gemäß DVGW-Regelwerk W 405 bei einem Druckabfall auf 1,5 bar kann nicht im gesamten Plangebiet gewährleistet werden. Zur Unterstützung befinden sich zwei zusätzliche Löschwasserentnahmestellen, die sich in Rechtsträgerschaft der: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg befinden und durch diese betrieben werden.</p>	<p><b>Zu 17: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p>
<p><u>Planteil 2:</u> Im Planteil 2 befinden sich keine Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Rechtsträgerschaft von neu.sw.</p>	<p><b>Zu 18: Keine weitere Abwägung erforderlich.</b> Da Planteil 2 entfällt ist der Hinweis nicht mehr von Belang.</p>
<p><b>Abwasserentsorgung</b> Die Stellungnahme mit der Auftrag Nr. 1630/23 vom 01.09.2023 behält weiterhin Gültigkeit.</p>	
<p>Im Geltungsbereich des B-Planes, Planteil 1, sind in Betrieb befindliche öffentliche Abwasserentsorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) vorhanden. Weiterhin befinden sich im v. g. Geltungsbereich private Abwasserentsorgungsanlagen.</p>	<p><b>Zu 19: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p>
<p>Im Planteil 2 befinden sich keine Anlagen der öffentlichen Abwasserentsorgung in Rechtsträgerschaft der neu-wab.</p>	<p><b>Zu 20: Keine weitere Abwägung erforderlich.</b> Da Planteil 2 entfällt ist der Hinweis nicht mehr von Belang.</p>
<p>Die aufenthaltsbestimmte Bebauung/Sonderflächen SO2 und SO3 sind bereits schmutzwasserseitig an das öffentliche Netz in der Schillerstraße angeschlossen. Bei Bedarf einer weiteren Erschließung ist ein Entwässerungsantrag an die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu stellen. Geplante dauerhafte und/oder zeitweilige Änderungen der Geländehöhen (Auf- und Abtrag) und Oberflächenmaterialien mit Auswirkungen auf die Schachtabdeckungen und die Scheitelüberdeckung der Leitungen sind der neu-wab rechtzeitig anzuzeigen. Die Kosten für die erforderliche</p>	<p><b>Zu 21: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p>

<b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 08.07.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB-Nr. 22</b>
<p>fachgerechte Anpassung an neue Geländehöhen und Oberflächenarten, sowie für ggf. notwendig werdende Umverlegungsarbeiten sind durch den Verursacher zu tragen.</p>	
<p>Die Anfahrbarkeit öffentlicher Abwasserbeseitigungsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Übergabepunkte vom öffentlichen Bereich zu den Grundstücksentwässerungsanlagen müssen mit Wartungstechnik jederzeit erreichbar sein.</p>	<p><b>Zu 22: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p>
<p>Das anfallende Niederschlagswasser ist vor-Ort zu verwerten bzw. abzuleiten.</p>	<p><b>Zu 23: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p>
<p>Bei der Fortschreibung der Planungen zur Neubepflanzung des Planungsbereiches ist neu-wab erneut zu beteiligen.</p>	<p><b>Zu 24: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag). Im Bebauungsplan selbst sind keine Neupflanzungen von Bäumen oder Sträuchern festgesetzt.</p>
<p><b>Fernwärmeverteilung</b> Die Stellungnahme mit der Auftrag Nr. 1630/23 vom 01.09.2023 behält weiterhin Gültigkeit.</p>	
<p><u>Planteil 2:</u> Der südliche Bereich von Flurstück 346/4, Flur 1, Gemarkung Broda wird von einer Thermalleitung DN 200 GFK gequert. Für die Thermalleitung besteht ein gesetzliches Leitungsrecht (siehe auch Textabschnitt , Alle Medien – Leitungsrechte“). Die Schutzstreifenbreite beträgt beidseits der Leitungssachse 2,00 m. Eine Überbauung (auch temporär) sowie Bepflanzung der v. g. Anlagen und Schutzstreifen ist nicht gestattet.</p>	<p><b>Zu 25: Keine weitere Abwägung erforderlich.</b> Da Planteil 2 entfällt ist der Hinweis nicht mehr von Belang.</p>
<p><b>neu-medianet GmbH</b> <u>Planteil 1:</u> In Teilen des Geltungsbereiches verlaufen Leitungen der neu-medianet GmbH zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten.</p>	<p><b>Zu 26: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p>
<p><u>Planteil 2:</u> Der südliche Bereich von Flurstück 346/4, Flur 1, Gemarkung Broda wird von einem Fernmeldekabel gequert. Eine Überbauung (auch temporär)</p>	<p><b>Zu 27: Keine weitere Abwägung erforderlich.</b> Da Planteil 2 entfällt ist der Hinweis nicht mehr von Belang.</p>

<p><b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 08.07.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB-Nr. 22</b></p>
<p>sowie Bepflanzung der v. g. Anlagen und Schutzstreifen ist nicht gestattet. Weitere Hinweise sind dem Textabschnitt „Alle Medien - Leitungsrechte“ zu entnehmen. <span style="float: right;">27</span></p> <p>Die v. g. Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich: Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskunft/ein Schachtschein einzuholen. <span style="float: right;">28</span></p> <p>Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung TA-L der neu.sw zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen. <span style="float: right;">29</span></p> <p>Die neu-medianet GmbH plant die Glasfasererschließung Schillerstr./Kulturpark und bietet die Versorgung mit Multimediaprodukten an.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. <span style="float: right;">30</span></p> <p>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.</p> <p>Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.</p> <p>Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte DXF-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig</p>	<p><b>Zu 28: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p> <p><b>Zu 29: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p> <p><b>Zu 30: Der Hinweis ist für das B-Plan-Verfahren ohne Relevanz.</b> Es ist auf der Ebene nachfolgender Planungen zu beachten (Objektplanung / Bauantrag).</p>

<p><b>1.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 08.07.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB-Nr. 22</b></p>
<p>exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden PDF-Datei mit dem der DXF-Datei.</p> <p><b>Freizeichnungshinweise</b> Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass unterirdische Versorgungseinrichtungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage der Versorgungseinrichtungen ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Netzauskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Versorgungseinrichtungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Versorgungseinrichtungen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Netzauskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Versorgungseinrichtungen sind in den Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.</p>	<p style="text-align: center;">30</p>
<p><b>1.3 StALU – Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stellungnahme vom 28.08.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 25</b></p>
<p><b>Naturschutz, Wasser und Boden</b> A) Aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)/des gewässerkundlichen Landesdienstes (GKLD)</p> <p>Belange der WRRL sind von dem Vorhaben nicht betroffen, es wird jedoch folgender Hinweis gegeben:</p> <p>Für die Planung sollten die Hauptwerte zum Wasserstand des Tollensesees berücksichtigt werden. Dadurch können Probleme bei niedrigen oder auch</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Begründung wird unter Punkt 5.4 um eine Auskunft über die in der Stellungnahme</p> <p style="text-align: center;">1</p>

<b>1.3 StALU – Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt</b> <b>Stellungnahme vom 28.08.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 25</b>																														
<p>hohen Wasserständen bezüglich der Ein- und Ausfahrt der Boote ggf. vermieden werden.                      Nachfolgende Wasserstandswerte, resultierend aus der Zeitreihe 1967-2022, gemessen an der Messstelle PKZ O4809.0, können dazu mitgeteilt werden:</p> <table border="0" data-bbox="73 363 985 523"> <tr> <td></td> <td>[cm]</td> <td>[mNHN]</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NW</td> <td>25</td> <td>14,66</td> <td>Eintrittsjahr NW</td> <td>1972</td> </tr> <tr> <td>MNW</td> <td>36</td> <td>14,77</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>MW</td> <td>53</td> <td>14,94</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>MHW</td> <td>71</td> <td>15,12</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>HW</td> <td>96</td> <td>15,37</td> <td>Eintrittsjahr HW</td> <td>1970</td> </tr> </table> <p>(NW - niedrigster Wasserstand, MNW - mittlerer niedrigster Wasserstand, MW - mittlerer Wasserstand, MHW - mittlerer höchster Wasserstand, HW - höchster Wasserstand)</p> <p>B) Aus Sicht der Gewässerunterhaltung sollten folgende Hinweise berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die rechte Uferbefestigung sollte vor Baubeginn erneuert werden, um durch die verstärkten Bauaktivitäten das Ausspülen von Sedimenten, Ablagerungen und Böschungsabbrüche in den Oberbach zu verringern. Die technischen Lösungen sind mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) Dezernat 43 abzustimmen.</li> <li>2. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ befindet sich im Überschwemmungsgebiet Tollense (USG Tollense).</li> <li>3. Sind Vertiefungen der Hafengebäude der Bootsschuppenanlage geplant, ist das StALU MS frühzeitig einzubinden.</li> </ol> <p>Begründung                      Auch wenn der zu begutachtende Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ außerhalb des Oberbachs und damit nicht im direkten Zuständigkeitsbereich des StALU MS liegt ist eine Einbeziehung zum Schutz des Gewässers sowie der Umsetzung der Aufgaben gemäß § 39 WHG erforderlich.</p>		[cm]	[mNHN]			NW	25	14,66	Eintrittsjahr NW	1972	MNW	36	14,77			MW	53	14,94			MHW	71	15,12			HW	96	15,37	Eintrittsjahr HW	1970	<p>genannten Wasserstände ergänzt.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant.</b>                      Er ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Objektplanung / Bauantrag) bei der Vorbereitung entsprechender Maßnahmen durch den Eigentümer (hier: EBIM) zu beachten. Der B-Plan setzt weder die Art noch den Zeitpunkt der Uferbefestigung fest.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis ist bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b>                      Das ÜSG Tollense und hier zu beachtenden Vorschriften werden im Zuge der Planaufstellung beachtet (siehe hierzu auch die Abwägung der Stellungnahme Nr. 1.2 der Unteren Wasserbehörde). Die Planunterlagen enthalten bereits Darstellungen des ÜSG Tollense sowie diesbezügliche textliche Ausführungen</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant.</b>                      Die Planung steht der Einbindung des StALU MS in keiner Weise entgegen. Der Hinweis ist auf nachfolgenden Planungsebenen (Objektplanung / Bauantrag) sowie bei der Planung von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen durch den Eigentümer (hier: EBIM) zu beachten.</p>
	[cm]	[mNHN]																													
NW	25	14,66	Eintrittsjahr NW	1972																											
MNW	36	14,77																													
MW	53	14,94																													
MHW	71	15,12																													
HW	96	15,37	Eintrittsjahr HW	1970																											

<p><b>1.3 StALU – Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt</b> <b>Stellungnahme vom 28.08.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 25</b></p>
<p>C) Aus Sicht des wasserrechtlicher Vollzugs</p> <p>Es wird folgender Hinweis gegeben: Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Tollense. Die Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V) vom 24. Oktober 2018 ist der Stellungnahme im Anhang beigefügt. Auch der entsprechende Detailausschnitt der Karte des Überschwemmungsgebietes ist beigefügt.</p> <p>D) Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen</p> <p>Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS. Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p> <p>Andere Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p><b>Zu 5: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits berücksichtigt worden.</b> Die ÜSGTollenseVO M-V und die in ihr enthaltenen Bestimmungen sind bekannt und werden im Zuge dieser Planung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten bereits Darstellungen des ÜSG Tollense sowie diesbezügliche textliche Ausführungen</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wurde bereits bei der Planaufstellung beachtet.</b> Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde am Planverfahren beteiligt.</p>
<p><b>1.3 StALU – Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt</b> <b>Stellungnahme vom 08.07.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 25</b></p>
<p><b>Gewässerunterhaltung</b></p> <p>Unter Punkt 4. der eingereichten Planzeichnung - Hochwasserangepassten Bauweise des Bebauungsplanes Nr. 132, „Bootsschuppen am Oberbach“ wird auf die Einrichtung von Elektro- und Heizungsinstallationen hingewiesen. Die Sondergebiete SO-2 (Fischerhof) und SO-3 (Wassersport) werden mit Sicherheit entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung mit Trink- und Abwasseranlagen erschlossen.</p> <p>Aus der übergebenen Planzeichnung ist zu entnehmen, dass direkt an dem Bootsschuppen des StALU MS ein Anlegesteg geplant ist.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Klarstellung: Die Aussage trifft sachlich nicht zu. Am betreffenden Bootsschuppen in Reihe 14 ist kein neuer Anlegesteg geplant, vielmehr wurde der bestehende Bootsschuppen innerhalb der Baugrenze berücksichtigt und für den bestehenden angrenzenden Anlegesteg eine</p>

<b>1.3 StALU – Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt</b> <b>Stellungnahme vom 08.07.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 25</b>
<p>Aus Sicht der Gewässerunterhaltung sollten folgende Hinweise berücksichtigt werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bootsschuppen dient der Gewässerunterhaltung/ Bewirtschaftung/ Tonnenlegung im Tollensesee, Oberbach und Ölmühlenbach. Dieser Bootsschuppen muss in seiner Zweckbestimmung erhalten und jederzeit frei zugänglich bleiben. Eine Vor-Ort-Abstimmung zwischen dem StALU MS und der Stadt Neubrandenburg wird als sinnvoll gehalten, daher wird um Terminvorschläge gebeten. <span style="float: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">2</span></li> <li>2. Die Heizungsanlagen sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 in Hochwasserangepasster Bauweise herzustellen. Dabei wird auf die im Überschwemmungsgebiet geltenden Verbote und Gebote nach § 3 Punkt 2 der Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSG TollenseVO M-V) in der letzten Fassung verwiesen (siehe Anhang). <span style="float: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">3</span></li> <li>3. Die geplanten Trink/ Abwasseranlagen sind ebenfalls hochwassersicher zu errichten. <span style="float: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">4</span></li> </ol> <p>Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen. <span style="float: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">5</span></p> <p>Andere Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind nicht betroffen.</p>	<p>Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                  Der Bebauungsplan stellt in keiner Weise eine Beeinträchtigung der Gewässerunterhaltung, Bewirtschaftung, Tonnenlegung durch das StALU dar. Die Zweckbestimmung des Bootsschuppens der durch die Behörde genutzt wird steht außer Frage. Eine Abstimmung ist diesbezüglich also nicht erforderlich. Sollte dennoch Gesprächsbedarf bestehen, sollte dies außerhalb des Bauleitplanverfahrens allerdings möglich sein.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis ist bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b>                  In allen Sondergebieten (SO 1 – SO 3) sind Heizungs- und Elektroinstallationen nur oberhalb von 15,42 m NHN zulässig (vgl. Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise im Text-Teil B unter Punkt I.4.1.).</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b>                  Er ist auf Ebene der Objektplanung (Bauantrag) zu beachten.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens bereits berücksichtigt worden.</b>                  Altlasten sind der zuständigen Behörde beim Landkreis nicht bekannt.</p>



<p><b>1.4 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.07.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 27</b></p>
<p>immissionssensibel sind, jedoch ist ihre Lage ebenfalls durch obig skizzierte Geräuschkulisse langjährig vorgeprägt. Über die beschriebenen hinaus auftretende, eventuell störende Immissionen, die auf das Plangebiet wirken oder Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen, sind nicht bekannt</p> <p>1</p> <p>8.1. Immissionsschutz Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zu ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermiedene werden. Daher besteht nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 34 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.</p> <p>2</p> <p>Im Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung wird eingeschätzt, dass mit der Planung einhergehende Emissionen (siehe dazu Abschnitt 5.5. Immissionen und Betriebsbereiche) den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht entgegenstehen. Die Festsetzungen wurden anhand der bestehenden Nutzungen getroffen. Die zu erwartenden Emissionen - hier insbesondere Geräusche und im überschaubaren Maße ferner Gerüche - werden im Wesentlichen der vor Ort bereits jetzt vorherrschenden anzutreffenden Immissionskulisse entsprechen.</p> <p>Unabhängig von Festsetzungen der Bauleitplanung gelten die weiteren gesetzlichen Maßgaben des Immissionsschutzes. Demnach sind schädliche Umwelteinwirkungen laut § 3 Abs.1 BImSchG zu vermeiden bzw. wenn dies nicht realisiert werden kann zu vermindern.</p>	<p><b>Zu 2: Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</b> Im Zuge der Planaufstellung wurden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.</p>
<p><b>1.4 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.07.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 27</b></p>
<p>Eine Beteiligung erfolgte bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ als Träger öffentlicher Belange. Hierbei wurden alle immissionsschutzrechtlich relevanten Hinweise und Änderungsvorschläge mit der Stellungnahme vom 25.07.2023 thematisiert.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes befassen sich der Abschnitte 5.5. Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit</p> <p>1</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</b></p>

<b>1.4 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.07.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 27</b>
<p>Gefahrenpotenzial und der Abschnitt 8.1. Immissionsschutz mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen. Die dazu von mir vorgeschlagenen Formulierungsvorschläge wurden so inhaltlich in die Begründung eingearbeitet. Hierzu sehe ich keinen weiteren Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung enthält unter IV. Rechtsgrundlagen lediglich die für die Festsetzungen maßgeblichen Ermächtigungsgrundlagen. Alle weiteren einschlägigen Gesetze – hier auch und insbesondere die Umweltgesetze – sind unter 2.1. Rechtsgrundlagen (des Entwurfs) der Begründung aufgeführt. Hier fehlen die immissionsschutzrechtlichen Ermächtigungen. Daher ist zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)</li> <li>– Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483, 3527), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) – <i>Es soll wohl bereits eine neue Änderung geben. Die Zitierung müsste dann im letzten Teile noch angepasst werden in: „...“, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).</i></li> </ul> <p>Weitere Hinweise, Bedenken oder Forderungen immissionsschutzrechtlicher Natur zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ bestehen nach jetzigem Kenntnisstand nicht.</p> <p>Ergänzende Hinweise ohne immissionsschutzrechtlichen Bezug werde ich in meiner E-Mail detailliert aufführen.</p> <p><b>Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfes der Satzung, die keinen Bezug zum Immissionsschutzrecht haben:</b></p>	<p><b>1</b></p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Die in der Begründung gelisteten Rechtsgrundlagen werden um die in der Stellungnahme genannten ergänzt.</p> <p><b>3</b></p> <p><b>Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt, trotzdem sie ohne immissionsschutzrechtlichen Bezug sind und damit außerhalb der Zuständigkeit der stellungnehmenden Behörde liegen.</b></p>

<b>1.4 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.07.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 27</b>
<p>1. In der Planzeichnung sollte die „Beschriftung“ der Slipanlage ergänzt werden. Es müsste sich um eine öffentliche Slipanlage handeln. (Anhang Abbildung Planzeichnung) <span style="float: right;">4</span></p> <p>2. Unter II. Örtliche Bauvorschriften und 1. Bootsschuppen steht: „... von einzel-, Doppelschuppen...“. Korrekt wäre: „... von Einzel-, Doppelschuppen ...“. <span style="float: right;">5</span></p> <p>3. In 1.3 wird die Farbgebung der Bootsschuppen definiert. All die dort aufgeführten Formulierungen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gedeckte Farbtöne,</li> <li>• in Farb- bzw. Grautönen</li> <li>• erkennbar von weißen und schwarzen Farbtönen unterscheiden,</li> <li>• grell,</li> <li>• hoch glänzende</li> <li>• reflektierende und</li> <li>• Signalfarben</li> </ul> <p>sind sehr unscharf bzw. unbestimmt formuliert und bieten breiten Raum zur Interpretation. Alle die aufgeführten Formulierungen lassen sich in der Praxis schwerlich um nicht zu schreiben gar nicht durchsetzen. <span style="float: right;">6</span></p> <p>4. Unter 1.5 Materialität von Bootsschuppen werden Kunststoffe für außen sichtbare Fassaden, Tore und Türen explizit ausgeschlossen. Jedoch gibt es mittlerweile sehr spezifische Kunststoffe, die ein holzähnliches Aussehen und holzähnliche Struktur aufweisen. Hier könnte durchaus mehr Auswahl/Spielraum für Bauwillige geschaffen werden. <span style="float: right;">7</span></p> <p>5. Ferner ist unter 1.5 Materialität von Bootsschuppen auch von „nicht glatten Materialien“ die Rede. Hierzu gelten die gleichen Hinweise wie unter 3. <span style="float: right;">8</span></p>	<p><b>Zu 4: Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Die bestehende Slipanlage befindet sich im Eigentum der Stadt. Sie wird im Plan kenntlich gemacht. Die Begründung wird um eine kurze Erläuterung ergänzt.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Die Bauvorschrift wird im Sinne einer korrekten Groß- und Kleinschreibung angepasst.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Dass die Regelungen mit einer gewissen Unschärfe erfolgen, liegt geradezu in der Natur gestalterischer Bestimmungen und ist keinesfalls ein Mangel. Teilweise sind Unschärfen auch gewollt, so wie dies bei zahlreichen Regelungen mit sog. „unbestimmten“ Rechtsbegriffen bspw. auch im BauGB der Fall ist. Die hier vorliegenden Bauvorschriften sollen insbesondere den Bootsschuppenbesitzern Spielräume zur individuellen Gestaltung einräumen – wenn auch innerhalb geschmackwahrender Grenzen. Ein Mangel an Bestimmtheit und Durchführbarkeit ergibt sich daraus nicht. Die Begründung wird jedoch um einige klarstellende Worte ergänzt, um zu verdeutlichen was mit solchen Begriffen wie „gedeckte“, „weiße“ und „schwarze“ Farbtöne etc. gemeint ist. Grundsätzlich wird hier jedoch auf die im allgemeinen Sprachgebrauch übliche Bedeutung dieser Wörter verwiesen.</p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b> Kunststoffe oder Verbundstoffe die mit dem Attribut „holzähnlich“ vermarktet werden unterscheiden sich im Aussehen durchaus deutlich von echten Holz. Gerade bei Alterung des Materials sieht es unnatürlich aus und vermittelt nicht den Charakter der von alternden Holz an den bestehenden Bootsschuppen ausgeht. Angesichts ihrer, im Gegensatz zu Holz, praktisch nicht vorhandenen Recycle-Fähigkeit (Verbundstoffe landen am Ende ihrer Lebensdauer oft einfach in einer Müll-Verbrennungsanlage) sollte gerade auf Verbundstoffe verzichtet werden.</p> <p><b>Zu 8: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b> s.o. Unschärfe ist kein Mangel. Die Begründung wird um einige erläuternde Worte ergänzt. Grundsätzlich wird hier jedoch auf die im allgemeinen Sprachgebrauch übliche Bedeutung dieser Wörter verwiesen.</p>

<p><b>1.4 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.07.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 27</b></p>
<p>6. Unter 2. Farbgebung und Materialität sonstiger Bauwerke sind auch unbestimmt definierte Formulierungen zu finden, wie „gedeckte Farbtöne“, „stark glänzende Dacheindeckungen“ und „metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen“. Auch hierzu gelten wieder die gleichen Hinweise wie unter 3.</p> <p>7. Unter 4. Werbeanlagen ist formuliert: „Größe von 2,0 m<sup>2</sup>“. Korrekt wäre: „Fläche von 2 m<sup>2</sup>“</p>	<p><b>Zu 9: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b> s.o. Unschärfe ist kein Mangel. Die Begründung wird um einige erläuternde Worte ergänzt. Grundsätzlich wird hier jedoch auf die im allgemeinen Sprachgebrauch übliche Bedeutung dieser Wörter verwiesen.</p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b> Mit der Maßeinheit „m<sup>2</sup>“ werden ausschließlich Flächengrößen beschrieben.</p>
<p><b>1.5 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“, Stellungnahme vom 01.08.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 30</b></p>
<p>In dem angezeigten Geltungsbereich in der Ortslage Neubrandenburg – Am Oberbach befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Gewässer 2. Ordnung, das in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes liegt.</p> <p>Der Oberbach grenzt westlich direkt an das Plangebiet an. Als Gewässer 1. Ordnung obliegt er der Unterhaltungspflicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte.</p> <p>Da keine weiteren Gewässer 2. Ordnung oder wasserwirtschaftlichen Anlagen, die in unserer Unterhaltungslast liegen, von Ihrer Planung betroffen sind, gibt es unsererseits keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme ist ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.</b></p> <p><b>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>
<p><b>1.5 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“, Stellungnahme vom 04.07.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 30</b></p>
<p>Wir verweisen auf die Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte. Da keine weiteren Gewässer 2. Ordnung oder wasserwirtschaftlichen Anlagen, die in unserer Unterhaltungslast liegen, von Ihrer Planung betroffen sind, gibt es unsererseits keine Einwände.</p>	<p><b>Die Stellungnahme ist ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.</b></p> <p><b>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

<p><b>1.6 LaiV – Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahmen vom 27.07.2023 und 04.06.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 32</b></p>
<p>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).</p> <p>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 schützen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.</b> Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde am Planverfahren beteiligt.</p>
<p><b>1.7 BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Stellungnahme vom 19.07.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 34</b></p>
<p>1 Allgemeines 1.1 Die Nutzung des Plangebietes entsprechend des Standes von 2022 vor dem Brand hält der BUND für unkritisch. 1.2 Die in Punkt 1.2.2 erlaubte Nutzung des Sondergebietes SO2 durch Ferienwohnungen sollte aus dem Plan herausgenommen werden, sofern in diesem Gebiet nicht bereits welche vorhanden sind. Es sollte möglich sein bestehende Ferienwohnungen zu erhalten. Es sollten jedoch keine neuen Ferienwohnungen erreicht werden können, da das Plangebiet aufgrund seiner besonderen Lage vor allem öffentlich nutzbar bleiben sollte.</p> <p>1.3 Die Vermeidungsmaßnahmen VM1 &amp; VM2 aus der Begründung auf S. 9 sollten zur rechtlichen Sicherung in den B-Plan übernommen werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Durch die getroffenen Festsetzungen wird das Maß an Öffentlichkeit im Plangebiet keinesfalls reduziert. Das SO 2 dient u.a. der Beherbergungsfunktion des sogenannten Fischerhofs. Dabei handelt es sich um ein neues Nutzungskonzept des dort ansässigen Fischereibetriebs. Vorgesehen sind neben der Fischereiwirtschaft gastronomische Angebote sowie ein Fischkaufhaus und Ferienwohnungen. Diese Nutzungen werden sich auf die in die SO 2 festgesetzten Baufenster verteilen, das heißt auf Flächen die sich im Privateigentum befinden. Gegenwärtig stellen diese Flächen das Betriebsgelände des Fischereibetriebs dar. Durch das Nutzungskonzept des Fischerhofs werden die Flächen zwar nicht öffentlich, aber durch den gewerblichen Charakter ist davon auszugehen, dass das Gelände einem deutlich breiteren Publikum geöffnet wird, als dies heute der Fall ist. Ein vergleichbares Projekt desselben Fischereibetriebs ist der bestehende Fischerhof in Rechlin (OT Boeker Mühle) – einem Gelände, das während der Öffnungszeiten von Jedermann betreten werden kann und darf.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen findet nur statt, wenn die für sie erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Der Plan steht der Durchführung der Maßnahmen jedoch nicht entgegen.</p>

<p><b>1.7 BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Stellungnahme vom 19.07.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 34</b></p>
<p>1.4 Die Belange der Wasserrahmen-Richtlinie sind zu berücksichtigen. <span style="float: right;">3</span></p> <p>2 Gesetzlich geschützte Bäume, Alleen und Biotope 2.1 Bei potenziell geplanten Baumaßnahmen sind alle Bäume, die bestehen bleiben, nach DIN 18920 zu schützen. <span style="float: right;">4</span></p> <p>3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 3.1 Als mögliche Ausgleichsmaßnahmen empfehlen wir die Anlage von Hecken oder Baumreihen an geeigneter Stelle im Kulturpark oder im Randbereich der Bebauungen. Alternativ wäre auch die Anlage extensiver Grünflächen in Teilen des Kulturparks denkbar. <span style="float: right;">5</span></p> <p>4 Artenschutz 4.1 Da der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag den abrufbaren Unterlagen auf der Seite der Stadt Neubrandenburg nicht beilag, kann hierzu auch keine Stellung genommen werden. <span style="float: right;">6</span></p>	<p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Im Zuge des B-Planverfahrens fand eine Beteiligung der zuständigen Unteren Wasserbehörde sowie des StALU statt. Im Ergebnis wurden keine Hinweise geäußert, wonach ein Verstoß gegen das Verschlechterungsverbot sowie das Verbesserungsgebot gemäß Wasserrahmenrichtlinie zu befürchten wäre.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der gesetzliche Baumschutz wird im Zuge der Planung berücksichtigt. Im Zuge des B-Planverfahrens fand eine Beteiligung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde statt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung mit den anzulegenden naturschutzrechtlichen Anforderungen in Einklang steht. Die konkreten Schutzmaßnahmen sind erst auf Ebene der Objektplanung / des Bauantrags bestimmbar.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Für die Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird auf das Ökokonto VG 50 „Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin“ zurückgegriffen. Eine verbindliche Reservierung liegt vor.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Der AFB-Vorentwurf war Bestandteil der Auslegungsunterlagen zur TÖB-Beteiligung. Er wurde in der Beteiligung übersehen. Im Nachgang gab es vom BUND keine Hinweise oder Ergänzungen dazu (Mail vom 01.09.2023). Im Zuge der Beteiligung zum Entwurf war der AFB neben anderen Umweltinformationen einsehbar.</p>
<p><b>1.7 BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Stellungnahme vom 14.06.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 34</b></p>
<p><b>Wir nehmen die Planung für Planteil 1 zur Kenntnis, lehnen jedoch die Planung in Planteil 2 ab und erheben Einwände gegen diese:</b></p> <p><b>1. Allgemeines</b> 1.1. Die geplante Kompensationsmaßnahme 6.11 „Anlage parkartiger Grünflächen“ befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BP 9.4: „Broda-Nord/An der Seestraße“ aus dem Jahre 1996. In dessen Begründung, S. 11. heißt es zu dieser Fläche: „Im Süden des Plangebietes soll ein größeres, extensiv <span style="float: right;">1</span></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b> Bei der damals geäußerten Zielvorstellung handelt es sich nicht um eine Festsetzung und auch nicht um eine Gestaltungsvorschrift. Der Bebauungsplan Nr. 9.4 von 1992 trifft für die betreffende Fläche tatsächlich keine einzige städtebaurechtliche (und auch keine andersartige) Bestimmung. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass die</p>

<b>1.7 BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Stellungnahme vom 14.06.2024</b>	<b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 34</b>
<p>gestaltetes, naturnahes Areal innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen angelegt werden.“  Dies entspricht im Wesentlichen der geplanten Kompensationsmaßnahme [sic], die im aktuellen B-Plan wie folgt formuliert wird: „Die vom Planteil 2 erfasste Fläche ist als Fläche für folgende Maßnahme festgesetzt: die Anlage einer parkartigen Grünanlage mit mindestens 30% Flächenanteil für Bäume und Sträucher sowie deren extensive Pflege.“  Damit stellt die geplante Kompensationsmaßnahme keine eigenständige Maßnahme da, sondern lediglich die Umsetzung der rechtlich bereits vorgeschriebenen Gestaltungsvorschrift des älteren Bebauungsplanes. Dies ist nicht zulässig.</p> <p>Damit eine Kompensationsmaßnahme anerkannt werden kann, darf keine rechtliche Verpflichtung aus anderer Rechtsquelle zu deren Umsetzung bestehen.</p> <p>Ungeachtet dessen stellt sich dieses Gebiet bereits im aktuellen Zustand als extensive Wiesenfläche mit teils schütterem und teils über 2m hohem Aufwuchs von Gebüsch (Schlehe &amp; Weißdorn) da. Dabei ist zu prüfen, ob die auf dieser Fläche bestehenden Gebüsche bereits den rechtlichen Status eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes (§20 NatSchAG MV) erlangt haben. Sollte dies der Fall sein, ist in jedem Falle die geplante Ausgleichsmaßnahme auf dieser Fläche ausgeschlossen.</p> <p>Daher empfehlen wir die Kompensationsmaßnahme nicht auf der vorgesehenen Fläche durchzuführen und entweder einen geeigneten Standort für diese zu finden oder eine andere Kompensationsmaßnahme vorzusehen.</p> <p>Möglich wäre unter anderem die Einrichtung einer Streuobstwiese im Kulturpark.</p> <p><b>2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</b>  2.1. Wir begrüßen die detaillierte Beschreibung der im Plangebiet</p>	<p>angestrebte Gestaltung innerhalb des damals geplanten aber nicht formal festgesetzten LSG aus naturschutzfachlichen Erwägungen heraus durchaus sinnvoll war und ist.</p> <p>Auch wenn bisher keine Verpflichtung zur Durchführung einer Maßnahme im Planteil 2 bestand, kann der Stellungnahme insofern beigegeben werden, dass im Vergleich zur bereits früher angestrebten Maßnahme keine wesentliche Verbesserung erreicht werden würde.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b>  Eine genaue Prüfung der Schutzwürdigkeit der Fläche erübrigt sich, da durch den natürlichen Aufwuchs ohnehin mit einer naturschutzfachlichen Verbesserung zu rechnen ist. Die im Planteil 2 bisher geplante Maßnahme (Kompensationsmaßnahme 6.11) wird naturschutzfachlich daher als weniger geeignete Alternative angesehen als der Rückgriff auf das Ökokonto VG 50 „Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin“.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet</b>  Die Planung weicht für die naturschutzfachliche Kompensation auf das genannte Ökokonto aus.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>  Der denkmalgeschützte Kulturpark bietet für diese Planung keine geeignete Alternative für eine Kompensationsmaßnahme.</p>

<p><b>1.7 BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Stellungnahme vom 14.06.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 34</b></p>
<p>vorkommenden Biotoptypen. Gleichzeitig bedauern wir das Fehlen der Karte der Biotoptypkartierung. Daher kann zur Biotoptypkartierung selbst nicht Stellung genommen werden.</p> <p>2.2. Im Umweltbericht S. 43 heißt es, dass ein Lagefaktor von 0,75 für das gesamte Planungsgebiet angewendet wurde, da sich das Plangebiet in der Nähe von Störquellen befindet. Dabei wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass sich ein Großteil des Planungsgebietes innerhalb eines Gewässerschutzstreifens befindet. Nach aktueller HzE ist bei Gebieten, die sich in Schutzgebieten (hier Gewässerschutzstreifen) und gleichzeitig in der Nähe von Störquellen befinden, ein Lagefaktor von 1 anzunehmen. Daher ist für alle Flächen innerhalb des Gewässerschutzstreifens die EAB mit einem Lagefaktor von 1 zu überarbeiten.</p> <p>2.3. Alle Kompensationsmaßnahmen sind zur dauerhaften Sicherung in das Kataster der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des LUNG einzutragen.</p> <p>2.4. Redaktioneller Hinweis: Der UB kommt am Ende der EAB zu dem Ergebnis, dass ein Eingriff im Umfang von 3.722 m<sup>2</sup> EFÄ vorliegt (s. S. 47). Auf der folgenden Seite heißt es unter der Bewertung jedoch, dass 6.862 m<sup>2</sup> EFÄ zu erbringen wären. Da der letztgenannte Wert nicht hergeleitet oder begründet wird, wird folgend davon ausgegangen, dass dieser Wert einem veralteten Planungsstand entspricht.</p> <p><b>3. Artenschutz</b></p> <p>3.1. Die in der Begründung S. 9 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zur rechtlichen Sicherung in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>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.</p>	<p><b>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Zwar finden im Gewässerschutzstreifen Eingriffe statt, allerdings werden diese nur im Rahmen des Bestands und in einem sehr eng gefassten städtebaurechtlichen Rahmen zugelassen. So findet der Wiederaufbau der Bootsschuppen und die weitere bauliche Entwicklung (bspw. im SO 2) in einem engen Zusammenhang mit der baulich vorgeprägten Gesamtanlage statt. Flächenhafte Neuversiegelungen sind nicht geplant. Ein Teil der Bauflächen befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Da dieser konkrete Gewässerschutzstreifen am Oberbach durch die bestehende Bootsschuppenanlage bereits langjährig vorgeprägt ist, wird der Lagefaktor für den Naturschutzrechtlichen Eingriff mit 0,75 berechnet. Zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bereits das Einvernehmen signalisiert.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant.</b></p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der genannte Wert wird korrigiert.</p> <p><b>Zu 8: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen findet nur statt, wenn die für sie erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Der Plan steht der Durchführung der Maßnahmen jedoch nicht entgegen. Im Zuge der Objektplanung / dem Bauantrag sind die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.</p>

<p><b>1.8 Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahme vom 14.08.2023</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 52</b></p>
<p>Im Bereich des SO 2 „Fischerhof“ sind die Ein- und Ausfahrten sowie der Freibereich vor dem Restaurant im Vorentwurf als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Wir befürchten, dass es dadurch zu Einschränkungen für die ansässigen Unternehmen kommen kann und bitten daher um Prüfung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b>                  Im Rahmen der hier vorgesehenen Festsetzungen sind die zur Erschließung erforderlichen Zufahrten zulässig. Ergänzend erfolgt in der Planzeichnung eine Festsetzung von bestehenden Ein-/ Ausfahrten für die festgesetzten Sondergebiete auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie die Eingrenzung der bestehenden Zufahrten / Zugänge von der Schillerstraße als Teil der jeweiligen Baugebiete.</p>
<p><b>1.8 Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahme vom 25.06.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 52</b></p>
<p>Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise bzw. Einwände zum vorliegenden Planungsstand.</p>	<p><b>Die Stellungnahme ist ohne Hinweise.</b></p>
<p><b>1.9 Handelsverband Nord e.V. Stellungnahme vom 17.06.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 50</b></p>
<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootschuppen am Oberbach“ der Stadt Neubrandenburg (Stand Mai 2024) erheben wir keine Bedenken.</p>	<p><b>Die Stellungnahme ist ohne Hinweise.</b></p>
<p><b>1.10 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Straßenbaubehörde Stellungnahme vom 15.08.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 10</b></p>
<p>Im Einvernehmen mit EBIM gibt es aus straßenbaubehördlicher Sicht keine Hinweise.</p>	<p><b>Die Stellungnahme ist ohne Hinweise.</b></p>

<p><b>1.11 Stadtverwaltung Neubrandenburg, Untere Denkmalschutzbehörde</b>  <b>Stellungnahme vom 24.07.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 4</b></p>
<p>Der B-Plan liegt in der Umgebung von zwei Denkmalen im Sinne des § 2 DSchG M-V, die wie folgt in die Denkmalliste der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg eingetragen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubrandenburg, Oberbach, Kanal zwischen Tollensesee und Vierrademühle, 5222</li> <li>• Neubrandenburg, Kulturpark (zwischen Stadtkern und Tollensesee), Parkanlage mit Skulpturen, 5007.</li> </ul> <p>Ich bitte Sie, diese Information in den Begründungstext aufzunehmen und die Sinnhaftigkeit einer Darstellung im Plan zu prüfen.</p> <p>Nach Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg kann davon ausgegangen werden, dass Neubauten bei Einhaltung der im Entwurf festgelegten Örtlichen Bauvorschriften (Text-Teil B, Punkt II, insb. Hinsichtlich Höhen, Materialien, Farbgestaltung und Werbeanlagen) keine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der o.g. Denkmale im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 2 darstellen.</p> <p>Hinweis: Aus Sicht der Bodendenkmalpflege bestehen keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: Im Plan könnte die Übersichtlichkeit für die Festsetzungen des SO 1 meiner Meinung nach deutlich erhöht werden, wenn die Nutzungsschablone in jeder Reihe gezeigt würde und nicht nur einmal.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b>  <b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b>                  Die Begründung wird unter den Punkten 5.3 und 5.4 um die Angabe der genannten Denkmale ergänzt.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b>                  Die Planzeichnung wird ergänzt, um die Inhalte der Nutzungsschablonen eindeutig den betreffenden Flächen zuordnen zu können.</p>
<p><b>1.12 NABU Mecklenburg-Vorpommern,</b>  <b>Stellungnahme vom 02.07.2024</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag TÖB Nr. 35</b></p>
<p>Die NABU Ortsgruppe Neubrandenburg hat keine Einwände oder besondere Hinweise zum Vorhaben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme ist ohne Hinweise.</b></p>

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“

---

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

## II. Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnehmende	Datum	keine Bedenken	Hinweise, Anregungen
2.1	Bürger / Bürgerin 1	03.08.2023		x
2.2	Bürger / Bürgerin 2	01.08.2023 26.07.2024		x x
2.3	Bürger /Bürgerin 3	26.06.2024		x
2.4	Sportclub Neubrandenburg e. V.	02.07.2024		x

2.1 Bürger / Bürgerin 1, Stellungnahme vom 03.08.2023	Abwägungsvorschlag
<p>1. Bei Doppelschuppen von etwa 5 m Breite ist es nicht möglich zwei zweiflügelige Tore einzubauen. Ein Tor muss mindestens 3 m breit sein (moderne Boote bis 8 Länge sind etwa 2,10 bis 2,80 m breit). Schuppen dieser Breite sollten als Einzelschuppen behandelt werden.</p> <p>2. Künftig könnte die Stromversorgung größere und sichere Leistung als bisher erfordern (E-Boote z.B.). Aktuelle Kabellängen sehe ich kritisch.</p> <p>3. Aus praktischen Erwägungen wären Rolltore für die Befahrbarkeit besser, sie sollten zugelassen werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b> Gemäß der Örtlichen Bauvorschriften im Vorentwurf sind Einzelschuppen mit einer Breite von bis zu 3,5 m zulässig. Ein 3,0 m breites Tor ist hier also zulässig. Doppelschuppen sind auf eine Breite von 7,0 m begrenzt, hier wären zwei 3,0 m breite Tore möglich. Gemäß der bisher vorgesehenen Regelung wäre es allerdings nicht möglich gewesen einen Einzelschuppen von ca. 5 m Breite und einem bis zu 3 m breiten Tor zu errichten. Eine 5 m breite Parzelle hätte somit nicht sinnvoll genutzt werden können. Die örtlichen Bauvorschriften werden insofern geändert, dass unter anderem auch 5 m breite Einzelschuppen zulässig werden. Die Breite wasserseitiger Tore wird allerdings begrenzt.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis ist für das B-Planverfahren ohne Relevanz.</b> Der Einschätzung, dass das bestehende Leitungsnetz an die zukünftigen Bedürfnisse angepasst werden muss und hierfür ggf. ergänzende oder andere Leitungen erforderlich werden, wird zugestimmt. Die Planung steht einem Ausbau des Leitungsnetzes nicht entgegen.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Rolltore sind aufgrund des gestalterischen Anspruchs an die Bootsschuppenanlage nicht Teil der Planung. Das Erscheinungsbild der Anlage ist durch gleichförmige Gestaltungsmerkmale geprägt. Insbesondere die Breite und Höhe der Bootsschuppen, ihre wiederkehrenden Dachformen, aber auch der regelmäßige Rhythmus der Flügeltore verleihen der Anlage einen besonderen Charme. Eine Unterbrechung dieser Regelmäßigkeiten bspw. durch Rolltore soll vermieden werden. Die Flügeltore verleihen dem Erscheinungsbild eine Struktur, die durch einzelne Rolltore wesentlich gestört werden würde. Die Planung legt auf die Wahrung besonderes wichtiger Gestaltungsmerkmale großen Wert und trifft hierfür Festsetzungen und Bauvorschriften. Aufgrund der Einzigartigkeit der Bootsschuppenanlage in der Stadt und seiner Nähe zum Stadtzentrum sowie zum Kulturpark werden die hier durchaus konkreten Regelungen als angemessen erachtet. Aufgrund des hohen Werts der der Gestaltung des Plangebiets beigemessen wird, wird es nicht für angemessen erachtet, für Rolltore eine Sonderregelungen aufzunehmen. Die Gestaltung der Gesamtanlage wird als wichtiger eingeschätzt, auch wenn ein Rolltor für die individuelle Nutzung bequemer sein mag.</p>

2.2 Bürger / Bürgerin 2, Stellungnahme vom 01.08.2023	Abwägungsvorschlag
<p>1. Die Aussage, dass genügend Parkflächen für die Bootsschuppenbesitzer vorhanden sind, entspricht nicht der Wahrheit. Die derzeit vorhandenen Parkplätze entlang der Schillerstraße wurden stark eingeschränkt, da mittlerweile längs der Straße Parkverbot besteht. Somit stehen lediglich die Parkflächen quer zur Schillerstraße zur Verfügung. Diese wenigen Parkplätze müssen sich die Bootsschuppenbesitzer sowie die Besucher des angrenzenden Kulturparks teilen. Leider mit sehr mäßigen Erfolg.</p> <p>Gerade für Bootsschuppenbesitzer die viele Gegenstände in ihre Bootsschuppen bzw. auf ihre Boote verbringen müssen wie z.B. Treibstoff für Ihre Boote, Nahrungsmittel und Getränke, Bootsmaterialien etc. gestaltet es sich extrem schwierig, nicht mit ihrem Fahrzeug in unmittelbarer Umgebung des Bootsschuppens parken zu können.</p> <p>Die Bootsschuppenreihe 14 hat nun die Möglichkeit auf ihrer Sonderfläche (braune Einfärbung) sowie eventuell für die angrenzende vorhandene Grünfläche Parkflächen zu schaffen und zwar in der Breite und Verlängerung der jeweiligen Bootsschuppen. Damit erreicht man auch eine Entlastung der erwähnten bereits vorhandenen Parkflächen an der Schillerstraße.</p> <p>Daher ist es sinnvoll und zweckmäßig, im B-Plan Parkflächen für die Bootsschuppenbesitzern der Reihe 14 und selbstverständlich, da wo es möglich ist, auch für die anderen Bootsschuppenbesitzern der anderen Reihen auszuweisen.</p> <p>Voraussetzung hierfür wäre meiner Meinung nach die Möglichkeit der Erreichbarkeit (Zuwegung) zu dieser Sonderfläche bzw. Grünlandfläche. Momentan ist im B-Plan keine Zufahrtmöglichkeit vorhanden bzw. eingeplant.</p> <p>2. Im B-Plan werden die möglichen maximalen Breiten der Bootsschuppen angegeben. Leider wurde aber auf die Angabe der max. Bootsschuppenlänge verzichtet. Es ist sinnvoll dieses nachzuholen.</p> <p>3. Der B-Plan weist für die jeweiligen Bootsschuppenreihen eine Baugrenze auf die den maximalen Bereich der Bebauung eingrenzt. Ist es nicht sinnvoll,</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die in der Begründung enthaltenen Ausführungen zu Parkflächen werden korrigiert.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Angesichts des begrenzten Platzangebots zwischen Bootsschuppenanlage und Kulturpark ist es wohl unvermeidlich, dass Parkplatzsuchende an belebten Tagen auch auf entferntere Stellplätze ausweichen müssen. Allerdings sind verschiedene verkehrsordnerische Maßnahmen denkbar, mit denen das Be- und Entladen für Bootsschuppenbesitzer erleichtert werden könnte (bspw. ein Bereich für Kurzzeitparken oder ein eingeschränktes Halteverbot). Eine Entscheidung dazu kann die Bauleitplanung jedoch nicht vorwegnehmen.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Flächen südlich von Reihe 14 sind Teil des denkmalgeschützten Kulturparks. Vor allem aus Gründen der Denkmalpflege sind ein Befahren und das Abstellen von Fahrzeugen im Kulturpark an dieser Stelle nicht zulässig. Sie sollen als Grünflächen uneingeschränkt erhalten bleiben und werden daher nicht als PKW-Stellflächen vorgesehen. Zwischen den anderen Bootsschuppenreihen sind teil ebenfalls Grünflächen vorhanden bzw. vorgesehen, teils ist zu wenig Platz, um eine nennenswerte Anzahl an PKW-Stellflächen für die Bootsschuppenbesitzer realisieren zu können. Außerdem sind auch aus Gründen des Gewässer- und Bodenschutzes das längere Abstellen von Fahrzeugen oder die dauerhafte Anlage von Stellplätzen auf Grünflächen nicht erstrebenswert bzw. zulässig.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die mögliche Länge der Bootsschuppen ist durch die überbaubare Fläche („Baufenster“) begrenzt, so dass die Proportionen der zulässigen Bootsschuppen bereits bestimmt sind. Dies ist maßstäblich aus der Planzeichnung ablesbar.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die durch die Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche ist für die Bootsschuppen</p>

<p>auf dieser Baugrenze zusätzlich eine Baulinie zu legen, damit es nicht, sowohl wasserseitig wie auch landseitig, zu Versätzen kommen kann? Oder ist es so gewollt?</p>	<p>5</p> <p>vergleichsweise eng gefasst. Es wird daher nicht befürchtet, dass ein zurücktreten einzelner Bootsschuppen hinter die Baugrenze ein unerwünschtes Maß erreicht. Hält sich das Hervorragen und Zurücktreten der einzelnen Schuppen in einem gewissen Rahmen (so wie gegenwärtig in den Bootsschuppenreihen 1 und 2) wird es nicht als Makel angesehen und soll auch zukünftig möglich sein.</p>
<p>4. Für die Sonderfläche 2 „Fischerhof“ wurden Aussagen getroffen hinsichtlich Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten. Für die anderen Sonderflächen müssten diesbezüglich ebenfalls Aussagen getroffen werden. Bei den Versorgungsanlagen kann sich bei der SF 1, bezüglich den Leitungsrechten auf eine Stromleitung beschränkt werden.</p>	<p>6</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen in der vorgenommenen Form sind lediglich für das SO 2 erforderlich, da hier ein weiterer Nutzerkreis anliegt. Die Erschließung der jeweiligen Bootsschuppenreihen ist auch ohne eine vergleichbar pauschale Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen möglich. Bestehende Hausanschlussleitungen müssen nicht verbindlich im B-Plan geregelt werden.</p>
<p>5. Zum Schluss noch ein Hinweis zur Planzeichenerklärung: Unter Punkt 2 „Art der baulichen Nutzung“ ist bei dem Höhenbezugspunkt die Höhe 15,5 m angegeben. Da im B-Plan (Planzeichnung) aber unterschiedliche Höhen der jeweiligen Höhenbezugspunkte angegeben sind, ist es sinnvoll bei der Legende auf die Höhenangabe zu verzichten. Ansonsten ist die Angabe irreführend.</p>	<p>7</p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Planzeichen sind eindeutig erklärt. Da die Höhenangaben im Verlauf des Geländes naturgemäßen Schwankungen unterworfen sind, bedürfen die unterschiedlichen Höhenwerte der angegebenen Bezugspunkte keiner weiteren Erklärung.</p>

2.2 Bürger / Bürgerin 2, Stellungnahme vom 26.07.2024	Abwägungsvorschlag
<p>Die Stellungnahme erfolgt in protokollarischer Form nach einem Telefongespräch mit der Bürgerin / dem Bürger:</p> <p>(die Bürgerin / der Bürger) bemängelte, dass zwei Bootsschuppen nebeneinander möglicherweise Doppelwände und Doppelpfähle haben, wenn sie einzeln zu unterschiedlichen Zeiten errichtet werden (die Pachtfläche insgesamt würde sich verringern und im Zweifel könnte dann dem letzten Pächter keine Fläche mehr angeboten werden).</p> <p>Des Weiteren führte sie/er an, dass für die Dachkonstruktion und Entwässerung schwierig sei, wenn zwei Satteldächer von Einzel- oder Doppelschuppen aneinander grenzen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Größen der zu verpachtenden Parzellen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann auch nachbarschaftliche Einigungen zwischen unterschiedlichen Parzellen-Pächtern (etwa über gemeinsame Pfähle) nicht vorwegnehmen. Er setzt lediglich einen groben städtebaurechtlichen Rahmen für die bestehende und die zukünftig geplante Nutzung.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Gestaltung der Bootsschuppenanlage mit aneinandergrenzenden Satteldächern ist langjährige Praxis. Dass hierfür ggf. Abstimmungen mit benachbarten Bootsschuppenbesitzern nötig werden, mag eine Schwierigkeit sein, sollte aber im Rahmen des Möglichen liegen. Näheres kann erst auf Ebene der Objektplanung / des Bauantrags geregelt werden.</p>

<p>Darüber hinaus kritisierte sie/er folgende Festsetzung:                  „Für die wasserseitigen Tore ist eine Breite von maximal 3,20 m zulässig.“                  Aus dieser Festsetzung würde nicht hervorgehen, ob die max. Breite auf ein Einzelnes oder ein Doppeltor bezogen ist.</p> <p>Weiterhin führte sie/er an, dass die Festsetzung zur Dachform: „Das Satteldach ist mit seinem Giebel auf die wasserseitige Toröffnung auszurichten“ ein Flachdach auf Einzel- und Doppelbootsschuppen nicht ausschließen würde.</p>	<p><b>3</b></p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                  Die Angabe der maximalen Breite von 3,20 m bezieht sich auf die Breite des gesamten Tores. Da die Möglichkeit zwischen ein- oder zweiflügligen Toren zu wählen ohnehin nur für Zwischenstände gilt und diese auf eine maximale Breite von 2,50 m begrenzt sind, besteht hier bereits Klarheit.</p> <p><b>4</b></p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                  Bei der Errichtung eines Flachdachs ist die Regelung bezüglich der Satteldächer unerheblich. Die Möglichkeit für ein Flachdach besteht ausdrücklich nur für Zwischenstände.</p>
---	--

2.3 Bürger / Bürgerin 3, Stellungnahme vom 26.06.2024	Abwägungsvorschlag
<p>Mein Anliegen betrifft die bereits vorhandene Slipanlage im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes am Oberbach, welche meines Erachtens in der Planzeichnung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des B-Planes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ derzeit als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung“ gekennzeichnet ist. Im textlichen Teil wird diese Slipanlage jedoch nicht erwähnt, sodass ich befürchte, dass diese zukünftig wegfallen könnte oder die Anwohner sich darauf berufen, dass der Textteil keine Slipanlage vorsieht und daher auf die Nichtnutzung der Zuwegung zur Slipanlage und der Slipanlage an sich drängen könnten. Gleichzeitig könnten die Bootsschuppenpächter darauf drängen, dass es sich um ihre Slipanlage handelt, welche nur durch die Pächter genutzt werden darf. Ich würde es daher toll finden, wenn in dem o. g. B-Plan für jedermann einsehbar festgehalten werden könnte, dass die Slipanlage für jedermann (nicht nur unmittelbare Anwohner, Bootsschuppenpächter, Vereinssportler) zugänglich und nutzbar sein soll.</p> <p>Der Hintergrund ist der, dass der Tollensesee im Stadtbereich meines Erachtens derzeit nur über zwei Slipanlagen verfügt. Die eine Slipanlage befindet sich am Yachthafen (AugustasträÙe 7, 17033 NB) und ist nach Rücksprache mit dem Betreiber ausschließlich in der Zeit 10 bis 11 Uhr und 18 bis 19 Uhr nutzbar. Wer also den Tollensesee über die Slipanlage befahren möchte, der kann nur in diesen Zeiten in See stechen. Zudem wird eine Nutzungsgebühr in Höhe von jeweils 10 € fällig. Auf ausdrückliche Nachfrage betrifft das auch das Slippen von meinem motorisierten Schlauchboot mit Nutzung meines eigenen Trailers und meines eigenen Zugfahrzeuges und auch, wenn das Slippen des Bootes ausschließlich selbst durchgeführt wird, ohne dafür auf das Personal des Yachthafens zurückgreifen zu müssen.</p>	<p><b>1</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Die Hinweise werden berücksichtigt.</b>                  Die Begründung wird unter 5.1 um eine kurze Passage über die bestehende Slipanlage ergänzt. Diese befindet sich im Eigentum der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Etwaige Nutzungsbedingungen der Anlage sind im Zweifel mit dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Stadt zu klären. Seitens der Planung kann jedoch festgestellt werden, dass einer Nutzung der Slipanlage durch die Bürgerinnen und Bürger der Stadt keine öffentlichen oder privaten Belange entgegenstehen. Auch die im Plan getroffenen Festsetzungen stehen einer solchen Nutzung nicht entgegen. Grundsätzlich steht die Anlage auch nicht ausschließlich den Pächtern der Bootsschuppenanlage zur Verfügung.                  Die Begründung wird unter Punkt 4.6 zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche außerdem klarstellend angepasst.</p>

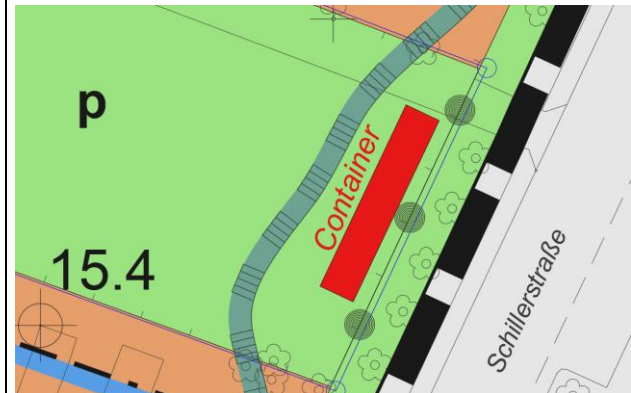
2.3 Bürger / Bürgerin 3, Stellungnahme vom 26.06.2024	Abwägungsvorschlag
<p>Die 2. Slipanlage befindet sich im nördlichen Bereich des o. g. B-Planentwurfes. Hier wird die Zuwegung jedoch durch einen Poller versperrt. Dieser lässt sich zwar mittels eines Dreikantschlüssels öffnen und entnehmen, jedoch komme ich mir dabei jedes Mal wie ein Einbrecher vor, da die Nutzung der Slipanlage scheinbar nicht allgemeinbekannt geregelt ist. Seitens der Bootsschuppenutzer scheint man davon auszugehen, dass die Slipanlage nur für die Bootsschuppenpächter genutzt werden darf und die Anwohner sind sowieso gegen jegliche Bewegung auf dem Gelände.</p> <p>Da ich diesbezüglich auch des Öfteren schon gefragt wurde, scheint hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungsmöglichkeiten der Slipanlage auch bei anderen Leuten Uneinigkeit und Verunsicherung zu herrschen. Dies betrifft sowohl den Wassertourismus als auch die Bürger der Stadt Neubrandenburg (u. a. mich als Besitzer eines motorisierten Schlauchbootes).</p> <p>Mit einer textlichen Regelung in dem aktuell in Arbeit befindlichen o. g. B-Plan könnte man hier m. E. Abhilfe schaffen.</p>	<p><b>1</b></p> <p><b>2</b></p> <p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt</b> Für eine Festsetzung der Slipanlage, als öffentlich nutzbar fehlen städtebauliche Gründe.</p>

2.4 Sportclub Neubrandenburg e. V., Stellungnahme vom 02.07.2024	Abwägungsvorschlag
<p>zum o.g. B-Plan möchten wir als Verein für das von uns genutzte Grundstück Schillerstraße 40 (Flurstück 135/19) folgende Stellungnahmen mit der Bitte um Berücksichtigung abgeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für den laufenden Betrieb der Boote fehlen auf dem Grundstück bisher geeignete Lagerflächen. Diese sollen künftig errichtet werden. Wir bitten daher um die Einordnung eines weiteren Baufensters für eine eingeschossige Lagerfläche zumindest in den Maßen eines 40-Fuß-Containers (Mindestabmessungen: Länge: 13,71 m, Breite: 2,50 m). Gern kann die auszuweisende Fläche größer sein. Aufgrund der Baugrundverhältnisse sollte die Fläche dicht am Zaun zur Schillerstraße (parallel dazu in 1 bis 2 m Abstand) eingeordnet werden. Da das Grundstück bisher nur niedrig ausgenutzt ist, halten wir das für möglich.</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b> In einer frühzeitigen und bereits abgeschlossenen Planungsphase wurden verschiedene Konzeptvarianten diskutiert. Die Erweiterung der baulichen Möglichkeiten im Umfeld des Vereinsgebäudes war dabei auch Teil einer Variante. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und aufgrund des angrenzenden Gartendenkmals Kulturpark wurde diese Variante jedoch wieder verworfen. Auch wenn der in der Stellungnahme vorgeschlagene Containerbau deutlich kleiner wäre und sich außerhalb des festgesetzten ÜSG Tollense befinden würde, müsste die Planung hier zugunsten der gestalterischen Belange des Gartendenkmals und der sonstigen Belange des Hochwasserschutzes entscheiden. Damit der Container außerhalb des festgesetzten ÜSG Tollense eingeordnet werden könnte, müsste er längs zur Schillerstraße positioniert werden. Dabei würde der 13,71 m lange Container über die Hälfte der Grundstücksbreite einnehmen (ca. 24 m entlang der Schillerstraße).</p>

• Werbeanlagen (Teil B, II. Ziff. 4): Zur Finanzierung der gemeinnützigen Tätigkeit des Vereins sind wir auch auf Spenden und Sponsoringeinnahmen angewiesen. Die Beschränkung auf Werbeanlagen von maximal 2 qm Größe und nur auf Eigenwerbung hindert uns an der notwendigen Werbung, für die sowohl die Fläche größer sein müsste als auch die Werbung für Sponsoren zulässig sein sollte (wir haben leider keine Banden wie beim Fußball). Daher bitten wir Sie zumindest für dieses Grundstück größere Werbeflächen für die Vereinswerbung inkl. der Sponsoren zuzulassen. Wir würden uns hier analog zur Bandenwerbung in anderen Sportarten entsprechende Werbeplakate am Zaun oder/und in der Art und Größe der bestehenden Werbeanlage vorstellen können.

2

Der Bau wäre im Vergleich zu den umliegenden Bootsschuppen zudem übermäßig lang. Er würde die bisher durchaus attraktiven Sichtbeziehungen zwischen den Freiflächen, dem Kulturpark und den Oberbach verdecken. Zur Wahrung des Ortsbilds sollte daher von einem zusätzlichen Baufeld abgesehen werden.



Die zulässige Art der baulichen Nutzung im SO 1 „Bootsschuppen“ wurde jedoch so gefasst, dass hier eine Lagerung von Booten und / oder sonstigen Wassersportgeräten möglich ist, auch durch Sportvereine. Im Zuge der Wiedererrichtung der Bootsschuppen in den Reihen 13 und 14 kommen also auch ein oder mehrere Bootsschuppen für den Vereinssport in Betracht.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan Rechnung tragen muss. Der Flächennutzungsplan stellt für die Freifläche auf Flurstück 135/19 eine Grünflächen dar. Auch daher sollten hier keine zusätzlichen Baufenster aufgenommen werden.

**Zu 2: Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.**

Der Bootsschuppenanlage, dem östlich angrenzenden Kulturpark und der westlich befindlichen Promenade am Oberbach wird ein außergewöhnlich hoher Gestaltungswert beigemessen. Die Planung trifft daher Bauvorschriften und Festsetzungen um wesentliche Gestaltungsqualitäten der Bootsschuppenanlage zu bewahren.

Auf dem Gelände am Oberbach waren bisher nur einzelne großflächige Werbeanlagen zumindest zeitweise anzutreffen. Allerdings fügen sich auch diese wenigen Anlagen nicht in das Gestaltungsbild der Anlage ein. Zudem passen sie – im Gegensatz bspw. zu abgestellten Bootstrailern – nicht zu den charakteristischen Nutzungen des Gebiets. Auch da befürchtet werden muss, dass sonst zukünftig eine größere Anzahl von Werbeanlagen im Plangebiet anzutreffen wäre, wird der Plan weiterhin eine Begrenzung für Werbeanlagen beinhalten. Da die Gestaltungsqualität des Ortes gerade für deren recht hohe Attraktivität für Spaziergänger und Besucher der Stadt verantwortlich ist, wird eine Einschränkung für Werbeanlagen als verhältnismäßig angesehen.

Da Werbeanlagen für den Vereinssport durchaus zweckdienlich sind, wird die Örtliche Bauvorschrift im Teil B – Text unter Punkt II.4 wie folgt ergänzt: Ergänzend zu Satz 1 sind an der östlichen Grenze

<p>• Für den Transport von Booten und Zubehör werden entsprechende Boots- bzw. PKW-Anhänger genutzt. Hierfür sollte die rechtliche Möglichkeit des Abstellens der Anhänger auf dem Grundstück bestehen (zumindest für 4), dies gehört zum Vereinssport dazu. Dies sehen wir durch die Formulierung in der Ziffer 1.3.3 gefährdet.</p>	<p>des Flurstücks 135/19 (Einfriedung zur Schillerstraße) im Wege der Ausnahme auch solche einzelnen Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung zulässig, die eine Gesamthöhe von maximal 1,20 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Dabei sind maximal vier einzelne Werbeanlagen in einer Breite von maximal 3,00 m bis 3,50 m als statische Werbung zulässig. Die einzelnen Werbeanlagen dürfen nicht kompakt und zusammenhängend angebracht werden. Digitale Werbeanlagen, Wechselwerbung und grelle bzw. Neonfarben (Referenz RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 6038) sind unzulässig. Ergänzend zur bisherigen Regelung sind damit in einem bestimmten Umfang entlang der Einfriedung an der Schillerstraße auch einzelne Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung im Wege der Ausnahme zulässig. Die Breite von max. 3,50 m und eine Gesamthöhe von max. 1,20 m dürfen durch diese jedoch nicht überschritten werden. Durch das festgelegte Höhenmaß, die maximale Breite und die festgelegte Anzahl soll gewährleistet werden, dass die Flächen hinter der Werbeanlage einsehbar bleiben und den Blicken der Öffentlichkeit aus dem Kulturpark oder entlang der Oberbachpromenade nicht vollends entzogen werden.</p> <p>Unter die im Bebauungsplan getroffene Regelung fällt übrigens nicht das vorübergehende Aufstellen von Fahnen, Tafeln, Zelten und ähnlicher mobiler Werbemittel wie es bspw. im Zuge von Vereins-Events üblich ist.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Das vorübergehende Abstellen von Anhängern und Fahrzeugen auf unbefestigten Flächen (so wie das bisher passiert) ist innerhalb des SO 3 ebenso zulässig wie innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche. Die Begründung wird unter den Punkten 5.3 und 6.2.1 ergänzt, um hierüber Auskunft zu geben.</p>
---	--

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“

---

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

### III. Übersicht der Stellungnahmen der Nachbargemeinden

<b>Nr.</b>	<b>Nachbargemeinden</b>	<b>Datum</b>	<b>keine Bedenken</b>	<b>Hinweise, Anregungen</b>
3.1	Stadt Burg Stargard	15.08.2023	x	
3.2	Stadt Penzlin	02.08.2023	x	
3.3	Gemeinde Holldorf über Amt Stargarder Land	15.08.2023	x	
3.4	Gemeinde Groß Nemerow über Amt Stargarder Land	15.08.2023	x	

<b>3.1 Stadt Burg Stargard, Stellungnahme vom 15.08.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ der Stadt Neubrandenburg zu. Es werden keine nachbarlichen Belange berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme ist ohne Hinweise.</b></p>
<b>3.2 Stadt Penzlin, Stellungnahme vom 02.08.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die Stadt Penzlin erhebt keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme ist ohne Hinweise.</b></p>
<b>3.3 Gemeinde Holldorf über Amt Stargarder Land, Stellungnahme vom 15.08.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die Gemeinde Holldorf stimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ der Stadt Neubrandenburg zu. Es werden keine nachbarlichen Belange berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme ist ohne Hinweise.</b></p>
<b>3.4 Gemeinde Groß Nemerow über Amt Stargarder Land, Stellungnahme vom 15.08.2023</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die Gemeinde Groß Nemerow stimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ der Stadt Neubrandenburg zu. Es werden keine nachbarlichen Belange berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme ist ohne Hinweise.</b></p>