



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VIII/0221 Beschlussdatum: 11.12.2025
Beschluss-Nr.: STV 10/24/2025

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", 1. Änderung
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Behandlung: öffentlich
Einreicher: Oberbürgermeister

| Beratung | Sitzungs- datum | Abstimmungsergebnis | | | | Bemerkungen |
|---|--------------------|---------------------|------|-------|------|-----------------------------|
| | | Ja | Nein | Enth. | Bef. | |
| Hauptausschuss | 13.11.2025 | 13 | - | - | - | verwiesen |
| Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit | 17.11.2025 | 6 | - | 3 | - | beraten |
| Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss (Sondersitzung) | 24.11.2025 | 9 | - | - | - | beraten |
| Hauptausschuss | 27.11.2025 | 12 | - | - | - | verwiesen |
| Stadtvertretung | 11.12.2025 | - | - | - | - | mehrheitlich beschlossen |

Neubrandenburg, 15.10.2025

gez. Nico Klose
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Vorabstimmung und der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs vom 06.04. bis 11.05.2023 und des Entwurfs des Bebauungsplanes und seiner Begründung in der Zeit vom 03.06. bis zum 03.07.2024 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

| I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) | Nr. lt. TÖB-Liste: |
|--|---------------------------|
| 1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von | |
| 1.1 Amt für Raumordnung Mecklenburgische Seenplatte | 1 |
| 2.2 E.DIS Netz GmbH | 20 |
| 1.3 Untere Immissionsschutzbehörde | 27 |
| 1.4 Landesforstanstalt MV | 28 |
| 1.5 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ | 30 |
| 2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von | |
| 2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte | 2 |
| 2.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH | 22 |
| 2.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt | 25 |
| 2.4 BUND | 34 |
| 2.5 NABU | 35 |
| 3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen | |
| 3.1 Handelsverband Nord e. V. | 50 |
| 4 Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren | |
| 4.1 Bodendenkmalpflege | 4 |
| 4.2 Straßenbauamt Neustrelitz | 8 |
| 4.3 50 Hertz Transmission GmbH | 21 |
| 4.4 Landesamt für innere Verwaltung MV | 32 |
| 4.5 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern | 51 |
| 4.6 IHK Neubrandenburg | 52 |
| II Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung (3) | |
| 1. Berücksichtigt wird 1 Stellungnahme | |
| 1.1 Öffentlichkeit 1 | |
| 2 Teilweise berücksichtigt wird 1 Stellungnahme | |
| 3.1 Öffentlichkeit 2 | |
| 3. Nicht berücksichtigt wird 1 Stellungnahme | |
| 3.1 Öffentlichkeit 3 | |

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren
 - 1.1 Stadt Penzlin
 - 1.2 Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz
 - 1.3 Am Neustrelitz-Land, Gemeinde Hohenzieritz
 - 1.4 Burg Stargard

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

- in der Planzeichnung - Teil A:
 - o nachrichtliche Übernahme der Waldabstandsfläche und der Waldumwandlungsfläche,
 - o Erweiterung der Flächenkennzeichnung der Schutzstreifen für alle vorhandenen Medien im Geltungsbereich,
 - o Eintragung einer zusätzlichen (bereits genehmigten) Grundstückszufahrt in die Ihlenfelder Straße.
 - o im Text – Teil B:
 - Pkt. 1.2.: Der letzte Satz ist wie folgt zu ersetzen:
Sonstige zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) sind innerhalb des Lebensmittelmarktes auf maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig. Auf maximal 35 m² ist ein dem Lebensmittelmarkt untergeordneter Backshop/Pavillon zulässig.
 - Pkt. 1.3: Die Rechtsgrundlagen werden wie folgt korrigiert:
(§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Pkt. 1.4: Die Rechtsgrundlagen werden wie folgt korrigiert:
(§ 8 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Pkt. 2 neu:
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m.*
 - Pkt. 3 (alt 2) M1- Bausersatz neu:
Als Ersatz für die Fällung von 17 gesetzlich geschützten Bäumen (siehe Tabelle 8 und Anlage 3 des Umweltberichtes), sind gemäß Baumschutzkompensations-erlass 19 Bäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Waldabstandes sind Obstbäume mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu verwenden ...
 - M 2-Waldersatz wird unter dem Pkt. Hinweise wie folgt aufgenommen:
Vor Baubeginn wird für die Beseitigung von Wald ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes vom 02.07.2024 sind als Ersatz 31.025 Waldpunkte des Kontos Nr. 132 „Passin“ zu erwerben.
 - Die CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality - zur Sicherung der ökologischen Funktion bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) 1 - 5 werden ergänzt:
... zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten ...
 - CEF 6 neu:
Die Maßnahmen CEF1 bis CEF 8 sind mindestens eine Brut- und Fort-

pflanzungsperiode geschützter Tierarten, das heißt, 1 Jahr vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen umzusetzen. Durch den Planungsträger ist, in Zusammenarbeit mit fachkundigen Personen (ökologischen Baubegleitung), ein Durchführungsplan für die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 8 aufzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist durch die fachkundigen Personen zu begleiten. Die ökologische Baubegleitung hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vor Baubeginn zu benennen. Sie hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die ökologische Baubegleitung übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

- Untere Hinweise – Vermeidungsmaßnahmen
- o V 3 neu:
Die Grünflächen sind von Beleuchtung freizuhalten. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,00 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.
- o V 6 neu:
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist über Notüberläufe entweder dezentral zu versickern oder abzuleiten.
- in der Begründung:

Die geänderten und ergänzten Textpassagen wurden *kursiv/fett* gekennzeichnet.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

Klimarelevanz:

- Auswirkungen auf den Klimaschutz
- ja, positiv*
- ja, negativ*
- nein

*Erläuterung:

Begründung:

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung und der öffentlichen Auslegung ist Teil des Verfahrens, um den Satzungsbeschluss der 1. Änderung des B-Planes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ vorzubereiten.

Das Ergebnis der Abwägung findet Niederschlag in der geänderten Planzeichnung und der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss).

Anlage

Abwägungstabelle