

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", 1. Änderung

---

# 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. 74.3 "Alte Brauerei", 1. Änderung"

---

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

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

1.1 (Seite 1) Amt für Raumordnung Mecklenburgische Seenplatte (30.08.2022)	Abwägungsvorschlag	
<p>Folgende Unterlagen haben vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsanzeige per Mail vom 05.08.2022</li> <li>- Beschlussvorlage BV/II/0037 mit Begründung und Planskizze; Beschlussdatum 22.10.2020</li> <li>- „Die Usedomer Straße in Neubrandenburg als Standort für einen Möbelfachmarkt - Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“, Dr. Lademann &amp; Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Stand: 07.02.2020</li> <li>- Gutachterliche Stellungnahme „Überprüfung der im Auftrag der Lidl-Vertriebs-GmbH erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse zur Vergrößerung der Verkaufsfläche“, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Stand: 20.10.2020</li> </ul> <p>Im Ergebnis wird festgestellt:</p> <p>SO Möbelmarkt</p> <p>Bei dem Planvorhaben zur Standortentwicklung eines Möbelfachmarktes in der Demminer Straße handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt. Neubrandenburg ist gemäß Programmsatz 3.2(3) i. V. m. Abbildung 7 des LEP M-V als Oberzentrum der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte festgelegt. Somit wird das Ziel der Raumordnung (sog. Konzentrationsgebot) aus 4.3.2(1) LEP M-V beachtet. Es gilt ferner das Kongruenzgebot aus Programmsatz 4.3.2(2) LEP M-V zu beachten. Laut dem Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens (Dr. Lademann &amp; Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH) ist das Planvorhaben mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg aus dem Jahr 2018 (EHK NB 2018) vereinbar. Die Erfordernisse des Kongruenzgebots werden beachtet.</p> <p>Da es sich laut EHK NB 2018 bei dem Standort des LIDL Marktes in der Demminer Straße um eine städtebaulich integrierte Lage handelt, ist davon auszugehen, dass diese Merkmale auch auf den unmittelbar nördlich gelegenen beabsichtigten Möbelmarktstandort zutreffen. Das Vorhaben entspricht somit den Standortanforderungen an nicht zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte gemäß Programmsatz 4.3.2(4) Abs. 1 LEP M-V.</p> <p>In Bezug auf Programmsatz 4.3.2(4) Abs. 2 LEP M-V ist festzustellen, dass das zentrenrelevante Randsortiment ca. 5 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen soll. Dies wird in der Auswirkungsanalyse als nicht schädlich für die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche eingestuft, sodass die Planung dem Ziel der Raumordnung aus o. g. Programmsatz entspricht.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg ist nach derzeitigem Planungsstand nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p>	<p>TÖB Nr. 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p>	<p>30.08.2022 Vorentwurf</p>

1.1 (Seite 2) Amt für Raumordnung Mecklenburgische Seenplatte (30.08.2022)	Abwägungsvorschlag	
<p>Mischgebiet</p> <p>Für die Änderung der bisherigen eingeschränkten Gewerbefläche in eine gemischte Baufläche ist in den übergebenen Unterlagen noch keine Begründung enthalten. Daher ist eine umfassende raumordnerische Bewertung dazu noch nicht möglich. Raumordnerisch ist die beabsichtigte Entwicklung nicht völlig unkritisch zu sehen. Neubrandenburg ist das Oberzentrum der Region Mecklenburgische Seenplatte. Sie ist auch das wirtschaftliche Zentrum der Region und muss in dieser Funktion hinreichend gewerbliche Bauflächen vorhalten. Das Angebot an gewerblichen Bauflächen in der Stadt ist relativ knapp. Durch die Änderung einer bauplanungsrechtlich gesicherten gewerblichen in eine gemischte Baufläche wird es weiter eingeschränkt. Die betroffene Fläche verfügte in der Vergangenheit über einen Eisenbahnanschluss. Die Trasse der ehemaligen Gleisanlage ist heute noch nicht überbaut. Im Zuge des notwendigen energie- und klimapolitischen Wandels ist nicht ausgeschlossen, dass gewerbliche Transporte per Bahn künftig wieder an Bedeutung gewinnen. Durch die Änderung in ein Mischgebiet geht eine gut erschließbare gewerbliche Baufläche verloren. Dieser Umstand betrifft in ähnlicher Weise auch die beabsichtigte Ausweisung des Sondergebietes für den Möbelmarkt. Im Zuge der weiteren Planung des Baugebietes „Alte Brauerei“ sollte dieser Aspekt durch die Stadt Neubrandenburg diskutiert und bewertet werden.</p>	TÖB Nr. 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung	30.08.2022
1	<p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Die geplante Mischgebietsfläche (MI) ist eine Teilfläche des vom Investor gekauften Flurstücks 217/15 der Flur 12 und wird nicht für den Möbelmarkt benötigt. Sie soll zukünftig dem Wohnen <u>und</u> der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben dienen. Somit wird ein breiteres Nutzungsangebot ermöglicht. Die im Urplan ausgewiesene eingeschränkte gewerbliche Baufläche (GEE) entspricht hinsichtlich der Immissionsrichtwerte bereits einem MI, wobei das Wohnen nicht zulässig war.</p> <p>Eine Entwicklung zum Mischgebiet (MI) wurde hinsichtlich der Schallimmissionen durch den Möbelmarkt gutachterlich überprüft. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Festsetzung eines Mischgebiets ermöglicht mehr Nutzungsmöglichkeiten als ein eingeschränktes Gewerbegebiet, für das es viele Jahre u. a. aufgrund der Einschränkung hinsichtlich möglicher Lärm- und Schadstoffemissionen keinen Bedarf gab oder gibt. Außerdem ist das ehemalige Anschlussgleis aus wirtschaftlichen Gründen zurückgebaut worden, für einen Wiederanschluss wird aufgrund der geringen Größe, des Zuschnitts und der Randlage der Fläche zukünftig kein ausreichendes Potenzial gesehen.</p>	
	Vorentwurf	

1.1 (Seite 3) Amt für Raumordnung Mecklenburgische Seenplatte (30.08.2022)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Verkaufsflächenerweiterung LIDL</b>                      Die Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1280 m<sup>2</sup> widerspricht daher den Zielen der Raumordnung in Bezug auf das Kongruenz- und das Integrationsgebot. Eine Vereinbarkeit mit den Programmsätzen 4.3.2(2) und 4.3.2(3) LEP M-V könnte jedoch hergestellt werden, wenn der Vorschlag zur Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 1000 m<sup>2</sup> inklusive Backpavillon (Variante 3) aus der Gutachterlichen Stellungnahme aufgegriffen wird. Damit würde keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsbereiche mehr vorliegen und die Ziele der Raumordnung (Kongruenz- und Integrationsgebot) wären beachtet.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg wurden die Flächen des B-Plans Nr. 74.3 bereits als Sondergebiets- (SO Versorgungsstandort und SO Möbelfachmarkt) und Mischgebietsflächen neu dargestellt. Somit ist die langfristige städtebauliche Absicht der Entwicklung dieses Areals im Sinne der nun angezeigten 1. Änderung des B-Plans Nr. 74.3 ersichtlich, wenngleich noch nicht rechtsgültig. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zur Neuaufstellung des FNP diese neu dargestellte gemischte Baufläche nicht näher betrachtet wird.</p> <p><b>Schlussbestimmung</b>                      Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg ist nach derzeitigem Planungsstand nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Eine Vereinbarkeit kann hergestellt werden, wenn die Verkaufsfläche des LIDL-Marktes einschließlich Backpavillon auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> beschränkt wird.</p>	<p>TÖB Nr. 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung</p> <p style="text-align: right;">30.08.2022</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Somit wird den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gefolgt.</p>	

1.1 (Seite 4) Amt für Raumordnung Mecklenburgische Seenplatte (16.05.2023, 07.11.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>Die zur öffentlichen Auslegung bestimmte Fassung des Vorentwurfs des o. g. Bebauungsplans wurde zur Stellungnahme vorgelegt. Die Unterlagen, bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschreiben vom 30.03.2023</li> <li>- Planzeichnung (Vorentwurf), Stand: 03/2023</li> <li>- Begründung (Vorentwurf), Stand: 03/2023</li> <li>- Öffentliche Bekanntmachung, 16.09.2022</li> </ul> <p>wurden hinsichtlich der raumordnerischen Relevanz geprüft.</p> <p>Für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ erfolgte bereits im Rahmen der Planungsanzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 30.08.2022 eine landesplanerische Stellungnahme. Diese stellte eine Vereinbarkeit der Planung in Aussicht, sofern die maximale Verkaufsflächenzahl des Lebensmitteleinzelhandels inklusive stationärem Backshop auf 1000 m<sup>2</sup> beschränkt wird.</p> <p>Bezogen auf die nun eingereichten Unterlagen des Vorentwurfs ergeben sich folgende Anpassungen:</p> <p>Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ wird an dem Standort des Lebensmitteleinzelhandels statt einer gewerblichen Baufläche ein Sondergebiet (SO) Versorgungsstandort planzeichnerisch festgesetzt (Teil A). Zusätzlich erfolgt unter Punkt 1.2 in Teil B der Satzung die textliche Festsetzung „Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelsbetriebe "Versorgungsstandort" sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> zulässig“. Somit erfüllt die Planung die geforderte Beschränkung der Verkaufsflächenzahl, wodurch laut Gutachten eine städtebauliche Verträglichkeit noch gewährleistet ist.</p> <p><b>Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</b></p>	<p>TÖB Nr. 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung 16.05.2023/07.11.2024 Entwurf</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wurde beachtet.</b> Die Verkaufsflächenobergrenze des Verbrauchermarktes wurde auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt.</p>

1.2 (Seite 1) E.DIS Netz GmbH (06.04.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Altentreptow, den 06.04.2023</p> <p>Achtung: Im Anfragebereich wurden sicherheitsrelevante Einbauten gefunden. Beachten Sie die Hinweise zur örtlichen Einweisung. Im Anfragebereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/Kabel).</p> <p>Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung und Abstimmung mit der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich. Bitte wenden sie sich an Tel.: +49 331 9080 2490 oder e-mail: <a href="mailto:disposition@ediscom.net">disposition@ediscom.net</a>.</p> <p>Vor dem Beginn der Arbeiten muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese "Bestandsplan-Auskunft" müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.</p> <p>Hinweise: Achtung: Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail vom 29.03.2023 und teilen Ihnen mit, dass gegen den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ in Neubrandenburg keine Bedenken bestehen. Im angefragten Gebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (siehe beiliegende Spartenauskunft 0797956. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Die beigefügten Bestandsunterlagen beziehen sich nur auf das angefragte Gebiet. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen. In dem von Ihnen ausgewählten Vorhabenfeld befinden sich auch Anlagen der Sparte Strom-Hochspannung (Sparte Strom-HS). Leider konnten wir noch keine vollständige Stellungnahme erstellen. Beachten Sie bitte unsere Hinweise und Aufforderungen in der Anlage „WICHTIG Info Hochspannung-Nord 10.05.2021“. Bis eine Erstellung und Übergabe unserer abschließenden Stellungnahme für die Sparte-HS erfolgt ist, untersagen wir Ihnen in Ihrem eigenen Interesse, bei Standartausführungen der 110-kV-Leitung im Schutzbereich (46 m, beidseitig 23 m der Trassenachse) sowie in der Nähe (Arbeitsraum für betriebsbedingte Arbeiten (z. B. Montage, Wartung, Instandhaltung) 60 m, beidseitig 30 m der Trassenachse) Verrichtungen jeglicher Art durchzuführen. Es besteht für Sie bzw. Ihre Auftragnehmer Lebensgefahr und die Gefahr der Beschädigung unserer Anlagen z. B. 110-kV-Kabel und Freileitungen, Erdungsanlagen, Standsicherheit der Freileitungsmasten).</p>	<p>TÖB Nr. 20 E.DIS Netz GmbH</p> <p style="text-align: right;">06.04.2023 Vorentwurf</p> <p><b>Die Stellungnahme wird beachtet.</b> Die Lage der Telekommunikationsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde anhand der übergebenen Unterlagen überprüft. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Kabel außerhalb des Bebauungsplanes liegt.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Bauherren im Bereich der vorhandenen Anlagen werden frühzeitig auf die Notwendigkeit einer Abstimmung und Einweisung vor Ort vor Baubeginn hingewiesen.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft die Erschließungs- bzw. die Genehmigungsplanung.</b> Eine Umverlegung von Leitungen der E.DIS ist gegenwärtig nicht abzusehen. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben bzw. einer vorhabenbezogenen Planung wird auf die Einholung einer erneuten Bestandsauskunft verwiesen.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Freihaltetrasse der 110-kV-Freileitung von 23 m war bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes eingetragen und berührt den nordöstlichen Geltungsbereich im Bereich der Datze. Die Untersagung von Tätigkeiten jeglicher Art im Schutzbereich vor Erstellung einer abschließenden Stellungnahme wird in der Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>	
<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p>		

1.2 E.DIS Netz GmbH (11.06.2024/14.08.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>Wichtige Hinweise bei Vorhaben in der Nähe von Hochspannungsanlagen der E.DIS Netz GmbH:</p> <p>Für eine qualifizierte Stellungnahme der Sparte Strom-HS sind die von Ihnen vorliegenden Angaben bisher leider nicht ausreichend.</p> <p>Um Ihnen eine Stellungnahme erarbeiten zu können, bitten wir Sie, uns detaillierte Unterlagen zu Ihrem Planungs- bzw. Bauvorhaben in einem üblichen Maßstab (1:2000/1:1000/1:500) vorzulegen. Des Weiteren sind für die eindeutige Zuordnung die Angabe zur Gemarkung, Flur und Flurstück notwendig.</p> <p>Bitte senden Sie diese Unterlagen an Ihren Ansprechpartner für Hochspannungsanlagen:                  Helmut Leske, Mail: helmut.leske@e-dis.de, T: +49 3998 2822-2123, M: +49 15254700657                  Matthias Dokter, Mail: matthias.dokter@e-dis.de, T: +49 361 2291-2321, M: +49 15222534349</p> <p>Bis eine Erstellung und Übergabe unserer abschließenden Stellungnahme für die Sparte-HS erfolgt ist, untersagen wir Ihnen in der Nähe (beidseitig 30 m der Trassenachse), Verrichtungen jeglicher Art durchzuführen.</p> <p>Es besteht für Sie bzw. Ihre Auftragnehmer Lebensgefahr und die Gefahr der Beschädigung unserer Anlagen z. B. 110-kV-Kabel und -Freileitungen, Erdungsanlagen, Standsicherheit der Freileitungsmasten.</p> <p>Achtung: Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 03.06.2024 und teilen Ihnen mit, dass gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ in Neubrandenburg keine Bedenken bestehen. Im angefragten Gebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (siehe beiliegende Spartenauskunft 1169532). Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Die beigefügten Bestandsunterlagen beziehen sich nur auf das angefragte Gebiet. Bei darüber hinaus gehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>TÖB Nr. 20 E.DIS Netz GmbH <span style="float: right;">11.06.2024/14.08.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft hauptsächlich die Erschließungs- bzw. die Genehmigungsplanung.</b></p> <p>Die Bauherren im Bereich betroffener Anlagen werden auf die Notwendigkeit zur Übergabe detaillierter Unterlagen zu Bauvorhaben für eine qualifizierte Stellungnahme der E.DIS frühzeitig informiert.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Die Untersagung von Verrichtungen jeglicher Art in einem Bereich von 30 m beidseitig der 110-kV-Freileitung und der Freileitungsmasten betrifft den nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In diesem Bereich sind u. a. Stellplätze ausgewiesen. Der Investor wird über die Notwendigkeit einer frühzeitigen Abstimmung mit der E.DIS und die Einholung einer qualifizierten Stellungnahme informiert.</p> <p>Die Einbeziehung der E.DIS wird auch bei weiteren Maßnahmen/Anträgen betroffener Eigentümer im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p>

1.3 Immissionsschutzbehörde (15.06.2022)	Abwägungsvorschlag
<p>Die übersandte Schallimmissionsprognose wurde durch den Umweltsachverständigen, Herrn Dr. Torsten Lober, im Auftrag der Boss V+V GmbH &amp; Co. KG erstellt. Im Gutachten wurde auftragsgemäß geprüft, ob sich die Errichtung eines SB Möbelmarktes in Neubrandenburg an der Usedomer Straße durch Prüfung der Schallimmissionen mit der bestehenden Nachbarschaft verträgt. Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ ist hierzu vorgesehen. Als Bewertungsmaßstab für die Schallimmissionsprognose ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend. Hierin wird in Bezug auf Gewerbelärm auf die TA-Lärm verwiesen.</p> <p>Die angewandte Untersuchungsmethodik ist nicht zu beanstanden. Die schalltechnischen Berechnungen des Gutachters sind schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte und die Spitzenpegel an allen festgelegten Immissionsorten (10-1 bis 10-11) eingehalten werden. Ferner erübrigt sich die Betrachtung der Vorbelastung, da das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm für nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG - mindestens sechs Dezibel unter dem Immissionsrichtwerten - erfüllt wird. Die im Gutachten unter Punkt 6 genannten Forderungen zum Schallschutz/Auflagen sehen lediglich unwesentliche Forderungen vor. Dort ist vermerkt:</p> <p>3.1 Soweit sich in der Detailplanung weitere ins Freie schallemittierende Geräusche ergeben, müssen diese mit ausreichend niedrigen Emissionen ausgewählt oder mit entsprechenden Schalldämpfern ausgestattet werden.</p> <p>3.2 Durch die Anlagenplanung sind gemäß Stand der Technik tonhaltige Geräusche der Haustechnik zu verhindern.</p> <p>Diese Forderungen sind in Bezug auf die immissionswirksamen Belange einzuarbeiten.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Einwände zur Ausweisung eines Mischgebietes auf der restlichen Grundstücksfläche des B-Planes Nr. 74.3 ergeben sich nicht.</p>	<p>TÖB Nr. 27 Immissionsschutzbehörde <span style="float: right;">15.06.2022</span>                  Prüfung Schallimmissionsschutzprognose</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu1: Der Hinweis wurde beachtet.</b></p> <p>1 Die Auflagen zum Schallschutz für genehmigungsbedürftige Anlagen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

1.3 Immissionsschutzbehörde (11.05.2023)	Abwägungsvorschlag
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind unter 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) wie in meiner Stellungnahme vorgeschlagen:</p> <p>3.1 Soweit sich in der Detailplanung weitere ins Freie schallemittierende Geräusche ergeben, müssen diese mit ausreichend niedrigen Emissionen ausgewählt oder mit entsprechenden Schalldämpfern ausgestattet werden.</p> <p>3.2 Durch die Anlagenplanung sind gemäß Stand der Technik tonhaltige Geräusche der Haustechnik zu verhindern.</p> <p>Der Kontext dieser so getroffenen Festsetzungen ist hier nicht ersichtlich. Die Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den zu errichtenden Möbelmarkt im Sondergebiet Möbelmarkt. Dies wird durch die im folgenden Absatz angeführten Anpassung des textlichen Teils des Bebauungsplans klar zum Ausdruck gebracht.</p> <p>Daher schlage ich vor, diesen Passus wie folgt anzupassen:</p> <p>3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>3.1 Im Zuge der Errichtung des Möbelmarktes im Sondergebiet Möbelmarkt ist zu beachten, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soweit sich in der Detailplanung weitere ins Freie schallemittierende Geräusche ergeben, müssen diese mit ausreichend niedrigen Emissionen ausgewählt oder mit entsprechenden Schalldämpfern ausgestattet werden.</li> </ul> <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch die Anlagenplanung sind gemäß Stand der Technik tonhaltige Geräusche der Haustechnik zu verhindern.</li> </ul>	<p>TÖB-Nr. 27 Immissionsschutzbehörde <span style="float: right;">11.05.2023</span> Vorentwurf</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>1</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die sich aus der Lärmimmissionsprognose ergebenden Anforderungen beziehen sich ausschließlich auf den geplanten Möbelmarkt und werden daher, wie vorgeschlagen, in den textlichen Festsetzungen Punkt 4 geändert.</p>

1.3 Immissionsschutzbehörde (09.07.2024)

In meiner Stellungnahme vom 15.06.2022 lag mir lediglich die Schallimmissionsprognose des Umweltsachverständigen, Herrn Dr. Torsten Lober, im Auftrag der Boss V+V GmbH & Co. KG vom 15.11.2021 vor. Die im Gutachten angeführten Forderungen zum Schallschutz wurden in den vorliegenden Entwurf auf meine Empfehlung hingearbeitet.

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74.3 existiert kein Abschnitt/Absatz zum Immissionsschutz. Dies ist gängige Praxis bei Bebauungsplänen und sollte folglich auch für den Bebauungsplan Nr. 74.3 ergänzt werden. Insbesondere da ein Schallimmissionsprognosegutachten vorliegt und sich der Gutachter darin dezidiert mit den Emissionen des neu zu errichtenden Möbelmarktes auseinandergesetzt hat.

1

TÖB-Nr. 27 Immissionsschutzbehörde 09.07.2024  
Entwurf

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

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

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch den Punkt 6.7 *Immissionsschutz* ergänzt. Auf den gutachterlichen Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Mischgebietes mit den umgebenden gewerblichen Nutzungen wurde hingewiesen.

1.4 Landesforstanstalt MV (18.08.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Neubrandenburg werden die bisherigen Bauflächen GE 1, GE 2 und GEE im westlichen Teil des Plangebietes in Sondergebiete und in ein Mischgebiet aufgeteilt. Die geplanten Sondergebiete sollen der Versorgung und als Möbelmarkt dienen. Die bisher festgesetzten Grünflächen und das GE 3 im Osten bleiben erhalten. Im Vergleich zur bestehenden Planung verursacht die 1. Änderung kaum zusätzliche Versiegelungen.</p> <p>Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine ca. 1 ha große Sukzessionsfläche, bei der es sich nach § 2 LWaldG um eine Waldfläche handelt. Gemäß § 2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche Wald, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten.</p> <p>Wald ist ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m<sup>2</sup>, einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.</p> <p>Dieser Sachstand wurde bereits in dem für dieses Areal gültigen Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg festgehalten.</p> <p>Für die geplante sowie bereits vorhandene Nutzungsartenänderung auf der Fläche wurde durch das Forstamt Neubrandenburg bei der Stadt Neubrandenburg eine Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt, wenn der Grundstückseigentümer eine Waldumwandlung beantragt und den Ausgleich in Form einer Ersatzaufforstung oder durch den Erwerb von Waldpunkten erbringt.</p> <p>Im Forstamt Neubrandenburg wurde durch den ehemaligen Flächeneigentümer ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt.</p> <p>Mit der zwischenzeitlichen Veräußerung des Grundstücks übernahm der neue Eigentümer die Waldumwandlungsfläche und den Ausgleich in Form des Erwerbs von 23.335 Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool der Landesforst.</p> <p>Durch die Waldumwandlung wird der Waldstatus innerhalb des Plangebietes aufgehoben.</p> <p>Mit der Aufhebung der Nutzungsart Wald werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine forstlichen Belange mehr berührt und im Zuge dessen greift die im § 20 LWaldG festgelegte Waldabstandsregelung zu baulichen Anlagen nicht mehr.</p> <p>Aus forstlicher Sicht sind durch die Planfestlegungen in Verbindung mit einer Waldumwandlung keine Konflikte im Sinne des LWaldG M-V ersichtlich.</p> <p>Durch unsere Behörde wird unter Einhaltung der Durchführung einer Waldumwandlung und mit dem Erwerb von 23.335 Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool der Landesforst das Einvernehmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg erteilt.</p>	<p>TÖB Nr. 28 Landesforstanstalt</p>	<p>18.08.2023 Vorentwurf</p> <p><b>Die Stellungnahme zum Vorentwurf wird mit der Stellungnahme zum Entwurf aufgehoben.</b></p>

1.4 (Seite 1) Landesforstanstalt MV (02.07.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>Planungsziel sind Änderungen der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung und Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Umweltbelange auf der Grundlage konkreter Investitionsabsichten von Grundstückseigentümern.</p> <p>Hierzu nehme ich für den Geltungsbereich des LWaldG M-V1 wie folgt Stellung: Das Einvernehmen wird durch unsere Behörde nur unter Beachtung der nachfolgend gegebenen Auflagen hergestellt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Fläche, die zur Waldumwandlung vorgesehen ist, sowie die Waldabstandsfläche nördlich des geplanten Möbelfachmarktes, sind in die Planzeichnung einzuarbeiten, und als solche zu kennzeichnen (siehe Anlage).</li> <li>2. Das überwiegende öffentliche Interesse an der Waldumwandlung und die Alternativlosigkeit dessen sind nachzuweisen.</li> </ol> <p>Begründung: <u>I - Waldeigenschaft</u> Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m<sup>2</sup>, einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.</p> <p>Auf dem Flurstück 217/15, Flur 12, Gemarkung Neubrandenburg, ist auf einer Fläche von circa 1,2 Hektar anteilig sukzessiv Wald im Sinne von § 2 LWaldG M-V entstanden (siehe Anlage). Der vorhandene Wald ist als solcher im Bebauungsplan kartografisch zu erfassen und als solcher darzustellen.</p> <p>Bereits im Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg, Stand August 2011, wird auf Seite 5 unter Punkt 5.1 eine ca. 1 ha große Sukzessionsfläche aufgeführt, welche zu dem Zeitpunkt widerrechtlich kahlgeschlagen und teilweise gerodet wurde. Die Ausdehnung und die Entwicklung der Gehölze entspricht nicht mehr dem Zustand vorhergehender Stellungnahmen und muss daher neu bewertet werden.</p> <p><u>Die vorhergegangenen forstrechtlichen Stellungnahmen des Forstamts Neubrandenburg werden daher hiermit aufgehoben.</u></p>	<p>TÖB Nr. 28 Landesforstanstalt <span style="float: right;">02.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Anlagen der Landesforst mit der Kennzeichnung der Waldumwandlungs- und der Waldabstandsfläche wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. In der Begründung wird der Punkt 5.1 - Ausgangssituation wie folgt ergänzt: <i>Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss für den Urplan 2009 und dem Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde das öffentliche Interesse einer Wiederbebauung des ehemaligen Brauereistandes bekräftigt. Mit dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung werden die Rechtsgrundlagen für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten der einzelnen Grundstückseigentümer geschaffen. Die Reaktivierung einer innerstädtischen Gewerbebrache, die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Wohnraum im Mischgebiet, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des langfristigen Bedarfs (Möbel) auch für weniger mobile Menschen (ohne Auto) stärken das Oberzentrum und sind somit im öffentlichen Interesse.</i></p> <p><i>Die Planung ist standortgebunden, durch den Projektträger wurde das Grundstück 2021 erworben und die Verträglichkeit der Einordnung eines Möbelmarktes gutachterlich nachgewiesen.</i></p> <p><b>2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der übergebene Lageplan mit der gekennzeichneten nunmehr vergrößerten Waldumwandlungsfläche sowie der Waldabstandsfläche werden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist im Abwägungsbeschluss enthalten und mit dem Hinweis versehen worden, dass diese mit der vorliegenden Stellungnahme zum Entwurf aufgehoben wurde.</p>

1.4 (Seite 2) Landesforstanstalt MV (02.07.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>Für die geplante sowie bereits vorhandene Nutzungsartenänderung auf der Fläche wurde durch das Forstamt Neubrandenburg bei der Stadt Neubrandenburg eine Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt, wenn der Grundstückseigentümer eine Waldumwandlung beantragt und den Ausgleich in Form einer Ersatzaufforstung oder durch den Erwerb von Waldpunkten erbringt.</p> <p><u>II - Waldumwandlung</u></p> <p>§ 15 (1) entsprechend darf Wald nur mit der vorherigen Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Bei der Entscheidung über einen Antrag zur Waldumwandlung sind die Belange der Allgemeinheit sowie die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers gemäß § 15 (3) gegeneinander und untereinander abzuwägen. In diesem Abwägungsprozess finden auch die Waldfunktionen nach § 1 Berücksichtigung. Nach §15 (4) Nr. 1 &amp; 3 LWaldG M-V ist eine Genehmigung zu versagen, wenn der Erhalt des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt oder die Notwendigkeit einer Umwandlung nicht gegeben ist.</p> <p>Die nachteiligen Folgen einer Waldumwandlung hat der Antragsteller auszugleichen. Dies kann zum Beispiel durch Ersatzaufforstung oder anderer Pflege-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt werden [§ 15 (5)]. Auf der Grundlage von Absatz 11 kann dieser Ausgleich auch über den Erwerb von Waldpunkten geschehen.</p> <p>Aus der Planzeichnung zum Satzungsentwurf geht hervor, dass die oben benannte Waldfläche von circa 1,2 Hektar zugunsten eines Möbelfachmarktes, privater Straßenverkehrsflächen und eines „Mischgebietes“ gerodet und deren Nutzungsart entsprechend umgewandelt werden soll. Hierzu muss, wie erläutert, eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt werden. Diese Fläche soll als Waldumwandlungsfläche Bestandteil der Planzeichnung sein.</p> <p>Die eingereichten Unterlagen enthalten keine Nachweise zum überwiegenden öffentlichen Interesse an einer Waldumwandlung und zur Alternativlosigkeit der Flächenauswahl.</p> <p>Diese sind daher einzuarbeiten und entsprechend zu begründen, damit die Untere Forstbehörde den Planungen zustimmen kann.</p> <p>Im Forstamt Neubrandenburg wurde durch den ehemaligen Flächeneigentümer ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Mit der zwischenzeitlichen Veräußerung des Grundstücks übernahm der neue Eigentümer die beantragte Waldumwandlungsfläche und die Verpflichtung zum forstrechtlichen Ausgleich. Dieser wurde damals in Form des Erwerbs von 23.335 Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool der Landesforst festgehalten. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächengröße der Waldumwandlung und der mittlerweile vorhandenen Bestockung errechnet sich ein zur Kompensation den nachteiligen Folgen notwendiger Waldpunktebedarf von 31.025 WP. Erst durch die Genehmigung der Waldumwandlung würde der Waldstatus innerhalb des Plangebietes aufgehoben werden.</p>	<p>TÖB Nr. 28 Landesforstanstalt <span style="float: right;">02.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Waldumwandlungsfläche wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung werden durch den Grundstückseigentümer durch den Erwerb von Waldpunkten ausgeglichen.</p> <p>Die Begründung wurde unter dem Punkt 5.1 Ausgangssituation wie folgt ergänzt: <i>Für den Ausgleich der Folgen der ursprünglichen Wandumwandlungsfläche aus dem Urplan wurden bereits 23.335 Waldpunkte vom Grundstückseigentümer erworben und vertraglich reserviert. Für die nunmehr vergrößerte Waldumwandlungsfläche ist der Erwerb weiterer Waldpunkte erforderlich (insgesamt 31.025 Waldpunkte). Der Grundstückseigentümer hat sich zur Beantragung der aktuell festgestellten Waldumwandlungsfläche und zum Erwerb der zusätzlichen Waldpunkte verpflichtet und die Reservierung der zusätzlich benötigten Waldpunkte vom 14.10.2024 nachgewiesen.</i></p> <p><b>siehe auch Ausführungen zu Hinweis 1</b></p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.</b> Mit dem Nachweis der Reservierung der notwendigen Waldpunkte wird durch den Investor der Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Der Investor hat sich einvernehmlich zum Procedere mit den zuständigen Bearbeitern des Forstamtes Neubrandenburg verständigt. Mit dem Grundstückserwerb 2021 und den gutachterlichen Nachweisen der Verträglichkeit und der Erschließung des geplanten Vorhabens auf der seit langem brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche wird dem Ansinnen der Änderung des Bebauungsplanes für eine Bebauung entsprochen. Mit der Schaffung des Planungsrechts wird die Grundlage für die Waldumwandlungsgenehmigung und damit für die Realisierung der Vorhaben geschaffen.</p>

1.4 (Seite 3) Landesforstanstalt MV (02.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p><u>III - Waldabstand</u>                      Hierüber hinaus ist bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 der WAbstVO2 der gemäß §20 Abs. 1 Satz 1 des LWaldG M-V einzuhaltende Abstand von 30 Metern (Waldabstand) von einer baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen. Dieser wird in Fällen des § 2, Absatz 1 Satz 1 des LWaldG M-V von der Traufkante gebildet. Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen nach § 3 (1) nicht genehmigt werden, wenn Anlagen errichtet werden sollen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.                      Da die geplanten Bauwerke dem Aufenthalt von Menschen dienen werden, darf eine Unterschreitung des Waldabstandes nicht genehmigt werden. Die Überschneidung, die sich aus dem gesetzlich festgelegten Abstand vom Wald zu baulichen Anlagen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt, ist als Waldabstandsfläche in die Planzeichnung aufzunehmen und entsprechend baulich nicht zu beplanen (s. Anlage).                      Hinweise:                      Grundlage für den Waldumwandlungsantrag ist der rechtskräftige Bebauungsplan. Ferner sind die Alternativlosigkeit und das überwiegende öffentliche Interesse an der Umwandlung Bestandteil der Antragsunterlagen zur Waldumwandlung. Der Ausgleich der nachteiligen Folgen der Waldumwandlung erfordert den Erwerb von 31.025 Waldpunkten, von denen 23.335 WP bereits erworben wurden. Der vorzeitige Erwerb dieser Waldpunkte wird im Genehmigungsverfahren keinen Einfluss auf den Entscheidungsprozess haben.</p>	<p>TÖB Nr. 28 Landesforstanstalt <span style="float: right;">02.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Die durch den Wald nördlich der Datze ins Plangebiet reichende Waldabstandsfläche wird entsprechend der übergebenen Übersichtskarte der Landesforstanstalt nachrichtlich in den Bebauungsplan und die Begründung (Pkt. 5.1 Ausgangssituation) aufgenommen.                      In Abstimmung mit der Landesforstanstalt sind die geplante Feuerwehrezufahrt und Stellflächen nach § 2 Nr. 6 WAstVO genehmigungsfähig, da diese nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen. Die Baugrenze wird auf der Grenze zwischen Waldumwandlungsfläche und Waldabstandsfläche angepasst.</p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Der Investor wird über die Ergebnisse der Behandlung in den politischen Gremien und die Beschlussfassung der Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan zeitnah informiert, um den Antrag auf Waldumwandlung stellen zu können.                      Diese Vorgehensweise wurde einvernehmlich zwischen dem Forstamt Neubrandenburg und dem Investor abgestimmt.</p>	

1.5 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ (03.05.2023)	Abwägungsvorschlag
<p><b>Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ Ihr Schreiben vom 29.03.2023</b></p> <p>im angezeigten Geltungsbereich in der Ortslage Neubrandenburg befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand ein Gewässer 2. Ordnung - Datze N1, das in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes liegt.</p> <p>Die Datze ist auch ein Wasserrahmenrichtlinien berichtspflichtiges Gewässer. Daher sind in jedem Fall die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und zwingend das StALU Mecklenburgische Seenplatte in die Entwurfsplanung einzubeziehen.</p> <p>Infolge der Abflusssituationen und eines laufenden Verfahrens bezüglich der Unterhaltungsfähigkeit sollte im Zuge der Planung entlang der Datze ein Unterhaltungstreifen von 10 Metern vorgesehen werden. Hintergrund dabei sind die vermehrt auftretenden Hochwassersituationen. Da die Datze eine der Hauptvorfluten der Stadt Neubrandenburg ist, sollte ein ausreichend großer Unterhaltungstreifen angelegt werden, damit im Havariefall unmittelbar reagiert werden kann.</p> <p>Für den urbanen Abschnitt der Datze bis Straßenbrücke Demminer Straße gibt es bereits Maßnahmenpläne, die durch das StALU MSE erstellt worden sind. Ggf. können einige der Maßnahmen eingearbeitet und/oder evtl, schon als Kompensationsmaßnahmen für weitere Planungen in Ansatz gebracht werden. Für einen möglichen Gewässerentwicklungstreifen sind dann in jedem Fall zusätzliche Abstände notwendig. Die Abstimmung hierzu sollte am besten mit dem StALU MSE erfolgen.</p> <p>Für die Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes verweisen wir auf die Neubrandenburger Wasserbetriebe. Es ist zu ermitteln, ob das Niederschlagswasser der gesamten FNP-Fläche unmittelbar in die Datze eingeleitet werden sollte oder nicht doch, wie in anderen Entwicklungsgebieten in der Stadt, das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche versickert bzw. der Datze über Regenrückhalteanlagen verzögert zugeführt wird.</p> <p>Unter Beachtung und Einbindung der oben angeführten Maßgaben und 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>Bei Problemen, Rückfragen oder für Einweisungen vor Ort wenden Sie sich bitte unter 0160-96935191 an unseren zuständigen Verbandsingenieur, Herrn Hoff.</p> <p>Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung.</p> <p>Mit freundlichem Gruß gez. Kloth</p>	<p>TÖB Nr. 30 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ 03.05.2023 Vorentwurf</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Im Bebauungsplan wurde ein 10 Meter breiter Unterhaltungstreifen entlang der Datze vorgesehen.</p> <p>Nach der obligatorischen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist eine Abstimmung über das zu erarbeitende Maßnahmenkonzept im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes mit den zuständigen Behörden entlang der Datze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesehen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages.</p> <p>Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurde 2025 eine Vorplanung für die Entwässerung erarbeitet. Grundlage hierfür waren Untersuchungen zur Ermittlung des Grundwasserstandes und zur Untersuchung der generellen Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser im Auftrag des Investors. Diese orientierenden Untersuchungen (punktförmige Aufschlüsse) weisen lokal ungünstige Bedingungen für eine Versickerung auf.</p> <p>Im Ergebnis der Vorplanung wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht umsetzbar und eine Einleitung in die Datze umzusetzen ist. Die Einleitmengen bzw. -beschränkungen wurden mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und dem Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ abgestimmt.</p>

1.5 Wasser- und Bodenverband (04.07.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>wir begrüßen die Einarbeitung der bereits vorgelegten Bedenken und sehen keine weiteren Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg.</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.</p> <p>Bei Problemen, Rückfragen oder für Einweisungen vor Ort wenden Sie sich bitte unter 0160 - 96935191 an unseren zuständigen Verbandsingenieur, Herrn Hoff.</p> <p>Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung. Zur Vervollständigung unserer Unterlagen bitten wir um Übersendung der Lesebestätigung für dieses Schreiben.</p> <p>Mit freundlichem Gruß gez. Kloth A. Kloth Geschäftsführerin</p>	<p>TÖB Nr. 30 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ 04.07.2024 Entwurf</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Der Wasser- und Bodenverband wird bei der Erarbeitung des zu erstellenden Maßnahmenkonzeptes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und informiert.</p>

2.1 (Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (01.06.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>1. Für das Gelände der „Alten Brauerei“ hat die Stadt bereits eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ hat mit Ablauf des 27.02.2013 Rechtskraft erlangt. Anlass für die vorliegende Planänderung sind aktuelle Entwicklungsabsichten im Segment des Einzelhandels. Zum einen plant der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsbetrieb eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Außerdem beabsichtigt sich ein Möbelmarkt dort anzusiedeln. Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 16.05.2023 liegt mir vor. Danach entspricht die o. g. Bebauungsplanänderung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (<b>Entwicklungsgebot</b>). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg hat mit Ablauf des 21.04.2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dargestellt. Somit entspricht der o. g. Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauNVO. Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, führt die Stadt Neubrandenburg gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Sie nutzt damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB. Darauf hinweisen möchte ich, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden.</p> <p><b>Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich vorsorglich hin.</b></p>	<p>TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>01.06.2023 Vorentwurf</p>

2.1 (Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (01.06.2023)	Abwägungsvorschlag
<p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1. Bezogen auf die Festsetzungen der in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten ist festzustellen, dass für das Gewerbegebiet keine Festsetzungen getroffen worden sind. Diese sind insofern noch zu ergänzen. <span style="float: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">2</span></p> <p>4.2 Im Hinblick auf die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sollten die im Plangebiet zu realisierenden Maßnahmen auch mit entsprechendem Planzeichen dargestellt werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind im Weiteren keine städtebaulichen Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB und sind somit als Hinweise im Text-Teil B aufzuführen.</p> <p>4.3. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bedarf grundsätzlich einer Definierung/Erklärung.</p> <p><b>1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht</b> wird zu vorliegendem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><b>Eingriffsregelung</b> Für den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft ist im weiteren Verfahren eine <b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b> mit Vorschlägen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu übergeben (§ 17 Abs. 4 BNatSchG). Als fachliche Grundlage dafür sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) Mecklenburg- Vorpommern (M-V), Neufassung 2018, vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V anzuwenden. <span style="float: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">3</span></p> <p>Die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der für den Ausgleich und den Ersatz benötigten Flächen ist nachzuweisen. <span style="float: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">4</span></p> <p><b>Gehölzschutz</b> In dem Plangebiet befinden sich gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzel- und Alleebäume. Weiterhin handelt es sich bei achtzehn Jungbäumen mit hoher Wahrscheinlichkeit um Kompensationspflanzungen, welche gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG ebenfalls grundsätzlich zu erhalten sind. <span style="float: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">5</span> Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer Naturschutzgenehmigung.</p>	<p style="text-align: right;">01.06.2023 Vorentwurf</p> <p>TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Im Zuge der Entwurfsbearbeitung erfolgen folgende Ergänzungen: - die textlichen Festsetzungen für Gewerbegebiete wie ergänzt: <i>Pkt. 1.4 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste ausgeschlossen (§ 5 BauNVO).</i> - Die Kompensationsmaßnahmen werden mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung versehen (im Gewässerentwicklungsraum an der Datze) - Externe Ausgleichsmaßnahmen (hier Waldersatz) werden unter dem Punkt – Hinweise berücksichtigt. - Die abweichende Bauweise wird unter dem Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wie folgt definiert: <i>Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m.</i></p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Bereits mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ wurde das Gebiet als unplanter Innenbereich bewertet. Für diese Einschätzung sprach einerseits der vorhandene bauliche Bestand als auch die historische Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes, das auch nach Aufgabe der bisherigen Nutzung seine Zulässigkeit zum Siedlungsraum nicht verloren hat. Es sind bereits vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes Eingriffe planerisch zulässig gewesen. Im Zuge durchgeführter Arten- und Biotopuntersuchungen hat sich herausgestellt, dass keine gravierenden Umweltauswirkungen verursacht werden. Ein Ausgleich ist für solche Eingriffe (Flächen) nicht erforderlich, die bereits vor der 1. Änderung bereits zulässig sind oder waren. Das heißt, dass Kompensationsmaßnahmen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) nicht erforderlich sind. <span style="float: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">4</span> Allerdings verursacht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Eingriffe in den Gehölzbestand und in artenschutzrechtliche Belange.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Verfügbarkeit wird durch über städtebauliche Verträge gesichert.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.</b> Nach Prüfung gibt es im Plangebiet keine Ausgleichspflanzungen, d. h. auch die erwähnten achtzehn Jungbäume zählen nicht dazu.</p>

2.1 (Seite 3) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (01.06.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume oder ehemaliger Kompensationspflanzungen unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bzw. einer Befreiung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.</p>	<p>TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p>	<p>01.06.2023 Vorentwurf</p>
<p>Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden. Der Ersatz für gefälltte gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.</p>		
<p><b>Artenschutz</b> Als Bestandteil des Umweltberichtes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können. Wie im Entwurf des Umweltplanes (S. 15) zu entnehmen ist, wird dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag im weiteren Verfahren erstellt. Eine abschließende Stellungnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht und eine evtl. Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann erst nach Vorlage des ausführlichen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgen.</p>	<p><b>Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der Umweltbericht sowie der Artenschutzfachbeitrag werden im weiteren Planverfahren aktualisiert bzw. erstellt.</p>	
<p>Aus <b>Sicht der unteren Wasserbehörde</b> sind in der weiteren Planung folgende Punkte zu beachten und zu berücksichtigen. <b>Oberflächengewässer (Gewässerunterhaltung, ÜSG und WRRL)</b> Das Vorhaben grenzt im Norden an <b>das WRRL-berichtspflichtige Gewässer II. Ordnung Datze</b>. Der WBV „Obere Havel/ Obere Tollense“ ist Unterhaltungspflichtiger. Für die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Erreichung der Umweltziele der WRRL ist das StALU MS zuständig. Die Umsetzung hat jedoch durch den Ausbaupflichtigen zu erfolgen. Dies ist in diesem Fall gemäß § 68 Abs. 1 Nr. 2 LWaG M-V die Stadt Neubrandenburg.</p>	<p><b>Zu 8: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“, das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt sowie die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg werden im Planverfahren beteiligt.</p>	
<p><b>Gewässerunterhaltung</b> Für eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sollte ein Unterhaltungstreifen von 10 m im B-Plan berücksichtigt werden. Die ungehinderte Gewässerunterhaltung ist an der Datze zwingend sicherzustellen, da der Graben die Vorflut für in der Ortslage Neubrandenburg ist und ein Hochwasserrisiko besteht. Die Gewässerunterhaltung dient auch dem Schutz des geplanten Vorhabens. Zudem ist es im Hochwasserfall zwingend erforderlich das der WBV ungehindert an das Gewässer kommt.</p>	<p><b>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der Gewässerentwicklungsraum an der Datze mit einer Breite von 10 m wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.</p>	

2.1 (Seite 4) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (01.06.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Überschwemmungsgebiet</b> Das o. g. Plangebiet grenzt zudem an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Tollense (dies betrifft in diesen Bereich nur das Gewässer Datze selbst). Daher könnte an diesem Gewässerabschnitt auch mit erhöhten Wasserständen zu rechnen sein. Zudem ist der Standort im Hochwasserfall u. U. für die Gefahrenabwehr und Havariemaßnahmen notwendig.</p> <p><b>WRRL (Wasserrahmenrichtlinie)</b> Für den Abschnitt der Datze zwischen Straßenbrücke Demminer Straße und Straßenbrücke Ihlenfelder Straße sind folgende Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL vorgesehen. Maßnahme: Neuprofilierung, lokale Böschungsabflachungen, ggf. Anlage von Sekundäraubereichen; Totholzereinbau, Förderung von Substratvarianz und naturnahen Sohlstrukturen Teilmaßnahmen: 73: Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung) 72: Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung 70: Initiieren/ Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen 71: Vitalisierung d s Gewässers (u.a. Sohle, Varianz, Substrat) innerhalb des vorhandenen Profils Der Gewässerrandstreifen von 5 m könnte daher zu gering sein, um die Maßnahmen WRRL- konform sinnvoll umzusetzen. Es ist daher ein Gewässerrandstreifen von mindestens 10 m zu berücksichtigen. Der notwendige Gewässerentwicklungstreifen ist mit dem StALU MS abzustimmen. Der Maßnahmenkatalog für den 3. Bewirtschaftungszeitraum ist behördenverbindlich und daher bei allen Planungen zu berücksichtigen. Maßnahmen siehe <a href="https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/neu/fg/index.html">https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/neu/fg/index.html</a> Das StALU MS und der WBV „Obere Havel/ Obere Tollense“ sind im weiteren Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan zu beteiligen.</p> <p><b>Niederschlagswasser</b> Die Erstellung eines integrierten Entwässerungskonzeptes für das o. g. Plangebiet ist erforderlich um eine abschließende Gesamtübersicht der vorgesehenen Gewässernutzungen zu haben sowie um deren Auswirkungen auf die Gewässer adäquat einschätzen zu können.</p>	<p>TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p style="text-align: right;">01.06.2023 Vorentwurf</p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Zielstellung und die Maßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie betreffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Teilbereich des südlichen Gewässerentwicklungsraumes der Datze. Sie werden in die Begründung des Bebauungsplanes unter dem <b>Punkt 6.3 Grünflächen, Natur, Artenschutz</b> aufgenommen, da sie behördenverbindlich und bei allen Planungen zu berücksichtigen sind.</p> <p><b>Zu 11: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Entwässerungssituation wurde geprüft. Die bestehenden Einrichtungen sind ordnungsgemäß an vorhandene Anlagen angeschlossen. Der Eigentümer, der den Großteil der Flächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Zwecke der Bebauung erworben hat, wurde mit der Erstellung einer Bodenuntersuchung und eines Entwässerungskonzeptes beauftragt. Die Vorplanung für die Entwässerung liegt vor. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht umsetzbar und eine Einleitung in die Datze umzusetzen ist. Die Einleitmengen bzw.– beschränkungen wurden mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und dem Wasser– und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ abgestimmt.</p>	

2.1 (Seite 5) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (01.06.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Für eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eine <b>wasserrechtliche Erlaubnis</b> beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde <b>12</b> unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 (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, usw.). Es ist bei einem Gewerbestandort mit Parkflächen für einen regen Kundenverkehr von einer Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers auszugehen.</p> <p>Für eine mögliche Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens mittels Baugrundgutachten nachgewiesen werden muss. <b>13</b> Bodenschutz- und abfallrechtliche Belange stehen dem mit o. g. Bebauungsplan verfolgten Planungsziel nicht entgegen. Der Stadt Neubrandenburg wird aufgrund fehlender bzw. unvollständiger Ausführungen zum Bodenschutz und Abfallrecht empfohlen nachfolgende formulierte ANFORDERUNGEN in die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ aufzunehmen:</p> <p><b>1. Altlastenverdacht</b> Wie unter Punkt 5.1. „Ausgangssituation“ der Begründung zum Vorentwurf bereits ausgeführt ist, handelt es sich bei dem Planungsgebiet in Teilflächen um das Grundstück der ehemaligen Brauerei in der Demminer Straße, das im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert ist.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Sachgebietes Abfall- und Bodenschutzrecht des Umweltamtes des Landkreises mit dem Hinweis auf erforderliche Bodenuntersuchungen für weitere Bauvorhaben in diesem Gebiet wird ausdrücklich verwiesen.</p> <p><b>2. Bodenkundliche Baubegleitung</b> <b>14</b> Der Vorhabenträger muss damit rechnen, dass von der unteren Bodenschutzbehörde wegen der großen Flächeninanspruchnahme auf dieser Gesetzesgrundlage eine bodenkundliche Baubegleitung vor Ausführung der Erschließungsarbeiten zum Vorhaben gefordert wird.</p>	<p>TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>01.06.2023 Vorentwurf</p> <p><b>Zu 12: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in die Begründung unter dem Punkt - 6.4- <i>Niederschlagswasser</i> eingearbeitet. Der Hinweis ist im Übrigen erst auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags relevant.</p> <p><b>Zu 13: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die aufgeführten Anforderungen zum Bodenschutz und Abfallrecht werden unter dem Punkt 6.6 <i>Bodenschutz und Abfallrecht</i> in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Zu 14: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung.</b> Der Vorhabenträger wurde über die Notwendigkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung vor Ausführung der Erschließungsarbeiten informiert.</p>	

2.1 (Seite 6) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (01.06.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, d.h. die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.</p> <p>Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung - BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal mit einer entsprechenden beruflichen Qualifikation zu erfolgen.</p> <p><b>III. Sonstige Hinweise</b></p> <p>Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:</p> <p><b>1. Seitens der unteren Wasserbehörde werden folgende weitere Hinweise im Hinblick auf die Umsetzung des Planungsziels gegeben.</b></p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p><b>Erdwärme</b></p> <p>Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).</p> <p>2. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.</p>	<p>TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p>	<p>01.06.2023 Vorentwurf</p>
<p style="text-align: center;">15</p>	<p><b>Zu 15: Die Hinweise sind für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Die Hinweise zum Grundwasser und zur Erdwärme betreffen die Erschließungsplanung bzw. das Baugenehmigungsverfahren</b></p> <p>Der Vorhabenträger wird über die notwendigen Anträge, Anzeigen und den zeitlichen Vorlauf informiert.</p>	

2.1 (Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (11.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>1. Externe Ausgleichsmaßnahmen (hier: Waldpunkte) sind im Weiteren keine städtebaulichen Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB und sind somit als Hinweise im Text-Teil B aufzuführen.</p> <p>Im Übrigen ist die Lage des Waldkontos in der Abb. 13 und nicht 12 des Umweltberichtes dargestellt. Dies ist redaktionell zu korrigieren.</p> <p>2. In den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzten Sondergebieten sowie in dem Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese „Abweichung“ bedarf grundsätzlich einer textlichen Definierung/ Erklärung. Diese ist im Text-Teil B zu ergänzen.</p> <p><b>Bedenken, Anmerkungen und Hinweise</b></p> <p>1. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Neubrandenburg folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><b>Oberflächengewässer (Gewässerunterhaltung, ÜSG und WRRL)</b></p> <p>Das Vorhaben grenzt im Norden an das WRRL-berichtspflichtige Gewässer II. Ordnung Datze. Der WBV „Obere Havel/ Obere Tollense“ ist Unterhaltungspflichtiger. Für die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Erreichung der Umweltziele der WRRL ist das StALU MS zuständig. Die Umsetzung hat jedoch durch den Ausbaupflichtigen zu erfolgen. Dies ist in diesem Fall gemäß § 68 Abs. 1 Nr. 2 LWaG M-V die Stadt Neubrandenburg. Dieser Bereich sollte in den Bebauungsplan dargestellt werden um die Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p><b>Gewässerunterhaltung</b></p> <p>Für eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sollte ein Unterhaltungstreifen von 10 m im B-Plan berücksichtigt werden. Die ungehinderte Gewässerunterhaltung ist an der Datze zwingend sicherzustellen, da der Graben die Vorflut für in der Ortslage Neubrandenburg ist und ein Hochwasserrisiko besteht. Die Gewässerunterhaltung dient auch dem Schutz des geplanten Vorhabens. Zudem ist es im Hochwasserfall zwingend erforderlich, dass der WBV ungehindert an das Gewässer kommt.</p>	<p>TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte <span style="float: right;">11.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Die Hinweise wurden beachtet, siehe hierzu auch Punkt 2 der Abwägung zum Vorentwurf</b></p> <p>Im Zuge der Entwurfsbearbeitung erfolgen folgende Ergänzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die textlichen Festsetzungen für Gewerbegebiete werden wie folgt ergänzt: <i>Pkt. 1.4 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste ausgeschlossen (§ 5 BauNVO).</i></li> <li>- Die Kompensationsmaßnahmen werden mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung versehen (im Gewässerentwicklungsraum an der Datze)</li> <li>- Externe Ausgleichsmaßnahmen (hier Waldersatz) werden unter dem Punkt – Hinweise berücksichtigt</li> <li>- Die abweichende Bauweise wird unter dem Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wie folgt definiert: <i>Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m.</i></li> </ul> <p><b>Zu 2: Die Hinweise der unteren Wasserbehörde wurden mit der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt</b></p> <p><b>Siehe hierzu die Punkte 11 (Gewässerunterhaltung) und 9 (Gewässerunterhaltung) der Abwägung zum Vorentwurf</b></p>	

2.1 (Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (11.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Überschwemmungsgebiet</b> Das o. g. Plangebiet grenzt zudem an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Tollense (dies betrifft in diesem Bereich nur das Gewässer Datze selbst), daher könnte an diesem Gewässerabschnitt auch mit erhöhten Wasserständen zu rechnen sein. Zudem ist der Standort im Hochwasserfall u. U. für die Gefahrenabwehr und Havariemaßnahmen notwendig.</p> <p><b>WRRL (Wasserrahmenrichtlinie)</b></p> <p>Problematik <b>Gehölzpflanzungen</b> entlang des bebauungsfreien Streifens entlang der Datze: In der Satzung ist unter 2.1 Kompensationsmaßnahmen M1 die Pflanzung von 19 Bäumen gefordert. „(...) Als Standort sollte primär der bebauungsfreie Streifen entlang der Datze dienen. (...)“ Dies ist grundsätzlich eine gute Idee, jedoch muss im Vorfeld die Umsetzung der Maßnahmen der WRRL und die notwendige Gewässerunterhaltung mit dem StALU MS (Dez. 44) und dem WBV „Obere Havel/ Obere Tollense“ geklärt sein. Ansonsten könnten die Bäume der Umsetzung der WRRL gemäß § 27 i.V.m. § 39 WHG und dem möglichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz oder notwendiger Gewässerunterhaltung zur Erhaltung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses gemäß § 39 WHG im Wege sein bzw. in zukünftigen Planungen durch den Erhalt zu unüberwindbaren Planungsrestriktionen werden - wobei eine Gehölzpflanzung im Rahmen einer integrierten Gewässerentwicklungsplanung sehr begrüßt wird, jedoch nicht ohne eine abgestimmte Gesamtplanung zur Gewässerentwicklung. <b>Der Punkt 2.1 der Satzung ist daher zwingend zu überprüfen.</b></p> <p><b>Niederschlagswasser</b> Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Erarbeitung eines <b>integrierten Entwässerungskonzeptes</b> für den B-Plan 74.3 erforderlich, um eine abschließende Gesamtübersicht der vorgesehenen Gewässernutzungen zu haben, um deren Auswirkungen auf die Gewässer adäquat einschätzen zu können. Die Aussagen zum Niederschlagswasser in der Satzung sind dahingehend zu konkretisieren.</p> <p>Es ist zwingend eine Abstimmung zur Niederschlagswasserbeseitigung mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben GmbH und der UWB sowie WBV „Obere Havel/Obere Tollense“ und StALU MS (Dez. 44 WRRL) sowie der unteren Wasserbehörde des LK MSE, Herrn Munkelberg, Tel. 0395 57087-2952, E-Mail: <a href="mailto:thomas.munkelberg@lk-seenplatte.de">thomas.munkelberg@lk-seenplatte.de</a>, vorzunehmen.</p>	<p>3</p> <p>4</p> <p>5</p>	<p>TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte <span style="float: right;">11.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Zu 3: Siehe hierzu den Punkt 10 (zu Überschwemmungsgebiet und Wasserrahmenrichtlinie) der Abwägung zum Vorentwurf</b></p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b> Für die Maßnahmen entlang der Datze einschließlich der Gehölzpflanzung wird ein gesondertes Konzept zur Umsetzung und zur ökologischen Baubegleitung erarbeitet. Die Konzepterstellung sowie die ökologische Baubegleitung werden vertraglich gesichert und das beauftragte Büro der unteren Naturschutzbehörde benannt. Die Maßnahmen im Sinne der Gewässerentwicklung werden im Vorfeld mit den zuständigen Ämtern (StALU, WBV, Forstamt Neubrandenburg, untere Wasserbehörde, untere Naturschutzbehörde) und den Grundstückseigentümern abgestimmt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Datze und der nördlich angrenzende Gewässerstreifen nicht im Bebauungsplan liegen und somit Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie auch hier möglich sind. Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren können nur Maßnahmen im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt werden, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.</b> <b>- siehe hierzu den Punkt 11 (zu Niederschlagswasser) der Abwägung zum Vorentwurf</b> Der Eigentümer, der den Großteil der Flächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Zwecke der Bebauung erworben hat, wurde mit der Erstellung Baugrunderkundung zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens beauftragt. 2025 wurde eine Vorplanung der Entwässerung für den Bebauungsplan erarbeitet. Hierfür wurde die Entwässerungssituation geprüft. Die bestehenden Einrichtungen sind ordnungsgemäß an vorhandene Anlagen angeschlossen. Im Ergebnis der Vorplanung der Entwässerung wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht umsetzbar und eine Einleitung in die Datze umzusetzen ist. Die Einleitmengen bzw. -beschränkungen wurden mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und dem Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ abgestimmt.</p>



2.1 (Seite 4) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (11.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>Da im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 2013 die Eingriffe in Natur und Landschaft nach damaligen Planungsstand bereits bewertet und mit entsprechenden Festsetzungen ausgeglichen wurden und die in der 1. Änderung geplanten Baumaßnahmen keine Veränderungen in der Eingriffsbilanz verursachen, bedarf es entsprechend Ziffer 2.3.2 keiner weiteren Eingriffsbilanzierung und Kompensation.</p>	7	TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
<p><b>Schutzgebiete</b> Mit Ausnahme der angrenzenden NATURA 2000 Gebiete werden keine weiteren Schutzgebiete (hier LSG, geschützte Biotope) berührt. Als Ausgleich für die notwendige Fällung von 17, nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind entsprechend Maßnahme M1 (Baumersatz) insgesamt 19 Bäume (Mindeststammumfang 16 - 18 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt) am bebauungsfreien Streifen entlang der Datze neu zu pflanzen. Der hier freizuhaltende wasserwirtschaftliche Bewirtschaftungsstreifen zur Datze ist zu beachten. Der genaue Zeitrahmen der Pflanzungen und deren Umsetzung sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.</p>	8	<p>11.07.2024 Entwurf</p>
<p>In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das <b>FFH-Gebiet DE 2445-302 „Brauereikeller“</b>. Das Plangebiet befindet sich unter 300m zu diesem FFH-Gebiet. Aus diesem Grund war im Rahmen des Umweltberichtes anhand einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung darzustellen, ob die Schutzzwecke dieses FFH-Gebietes durch die geplanten Baumaßnahmen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.</p>	9	<p><b>Zu 7: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b></p>
<p>In der vorgelegten FFH-Vorprüfung wurde die Zielart Großes Mausohr umfassend untersucht. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass unter bestimmten Umständen nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Zielart zu rechnen ist. Die Voraussetzungen für einen Erhalt des Vorkommens dieser Zielart sind unter Ziffer 6 der FFH-Prüfung aufgeführt. Die hier aufgeführten Bedingungen (hier Erhalt der datzebegleitenden Bäume, Entwicklung eines Naturwaldes im Bereich des Fledermauswinterquartiers, zusätzliche Anbringung von sechs Fledermauskästen und Einrichtung einer fledermausfreundlichen Beleuchtung) sind entsprechend in den textlichen Festlegungen des Bebauungsplanes als verbindlich aufzunehmen.</p>	10	<p><b>Zu 8: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Die Abstimmungen mit den zuständigen Behörden werden und die Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Objektplanung vorgenommen. <b>Siehe auch Punkt 4 (Gehölzpflanzung) der Abwägung zum Vorentwurf</b></p>
<p><b>Artenschutz</b> Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der geänderten Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. Außerdem wurde bei der Erstellung des eigentlichen Bebauungsplanes 2013 der Aspekt Artenschutz noch nicht berücksichtigt. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.</p>	11	<p><b>Zu 9: Der Hinweis wurde beachtet.</b> Zum Erhalt und zur Stärkung der lokalen Fledermauspopulation wurden die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen <b>CEF 3</b> (6 Fledermausersatzquartiere) die <b>CEF 7</b> (Sicherung einer ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Fläche mit Alt- und Totholzflächen im Wirtschaftswald) und <b>CEF 8</b> (Sicherung und Herrichtung Brauereikeller) im Text-Teil B des Bebauungsplanes unter dem Punkt – <b>3.2 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</b></p>
		<p><b>Zu 10: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b> Unter dem Punkt Hinweise, Vermeidungsmaßnahmen <b>erfolgt folgende Ergänzung:</b> <i>V3 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° nicht überschreiten. Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,00 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.</i></p>

2.1 (Seite 5) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (11.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>Im vorliegenden Ergebnisbericht zu artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden die prüfrelevanten Artengruppen im ausreichenden Umfang untersucht und entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen.</p> <p>Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen können bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Somit ständen der Planung artenschutzrechtliche Belange entgegen. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden bzw. auszugleichen wurden im vorliegenden AFB <b>Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen</b> vorgeschlagen, die sowohl naturschutzrechtlich als auch –fachlich geeignet wären, die o. g. Verbotstatbestände zu umgehen.</p> <p>Voraussetzung hierfür ist eine strikte Einhaltung dieser Maßnahmen, die fachlich korrekt umgesetzt werden müssen. So ist für die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V 2 sowie für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen CEF 1 – 8 eine fachkundige <b>ökologische Baubegleitung</b> zu beauftragen. Diese ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu benennen. Hinsichtlich der vorgesehenen CEF-Maßnahmen wird darauf hingewiesen, dass alle diese Maßnahmen <b>mindestens eine Vegetationsperiode (Brut- und Fortpflanzungsperiode geschützter Tierarten) vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen</b> umzusetzen sind. Anderenfalls können diese Maßnahmen nicht als CEF-Maßnahmen anerkannt werden. Dieses wiederum würde die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berühren, da in diesem Falle nur FCS-Maßnahmen mit vorhergehender Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich wären.</p> <p>Eine derartige Ausnahmegenehmigung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt werden, was einer Genehmigung der 1. Änderung des B-Plans entgegenstehen würde.</p> <p>Aus diesem Grund ist durch den Planungsträger in Zusammenarbeit mit der beauftragten ökologischen Baubegleitung ein Durchführungsplan für die Umsetzung der geplanten CEF- Maßnahmen aufzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde: (Ansprechpartner Herr Simon, Tel. 0395/ 57087-3235) abzustimmen.</p>	<p>TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p><b>Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Zu 12: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Die Umsetzung der Maßnahmen im Vorfeld von Bautätigkeiten wird vertraglich vor Satzungsbeschluss geregelt.</p> <p>Ein Durchführungsplan für die Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird durch das mit der ökologischen Baubegleitung beauftragte Büro im Zuge der konkreten Umsetzung des Bebauungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>	<p>11.07.2024 Entwurf</p>

2.1 (Seite 6) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (11.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>3. Von Seiten der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird Folgendes angemerkt.</b></p> <p>Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme mitgeteilt und in der Begründung ausgeführt ist, handelt es sich beim überplanten Gebiet um den Betriebsstandort der ehemaligen Brauerei. Aufgrund dieser Vornutzung wird die Fläche im Altlastenkataster geführt. Untersuchungen sind, entsprechend den Empfehlungen aus der vorherigen Stellungnahme, durchgeführt worden. Eine abschließende Stellungnahme bzgl. der Altlasten und möglicher Sanierungspflichten obliegt dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) als zuständige Altlastensanierungsbehörde.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde durch die Stadt Neubrandenburg die Beauftragung einer <b>Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB)</b> festgesetzt. Hierbei wird darauf verwiesen, dass als Teil der BBB bereits in der Planungsphase durch bodenkundliches Fachpersonal ein vorhabenbezogenes Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Das Bodenschutzkonzept soll insbesondere die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen enthalten.</p> <p>Die BBB muss nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durch Sachverständige oder Untersuchungsstellen durchgeführt werden, die die für diese Aufgaben erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen.</p> <p>Im Übrigen wird der Stadt Neubrandenburg empfohlen, die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.5. Bodenschutz und Abfallrecht wie folgend zu ergänzen:</p> <p>„Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Beim Einbau der Materialien sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die Anforderungen nach den §§ 6 bis 8 der BBodSchV sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben 09/2019) und der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) sind einzuhalten“</p> <p><b>Sonstiges</b> <b>Text – Teil B</b> Die Rechtsgrundlagen zum Mischgebiet sowie zum Gewerbegebiet sind zu berichtigen.</p>	<p>TÖB Nr. 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p><b>Zu 13: Der Hinweis wurde beachtet.</b> <b>- siehe Punkt 13 der Abwägung zum Vorentwurf</b></p> <p><b>Zu 14: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Rechtsgrundlagen sind in der Planzeichenerklärung enthalten: MI - § 6 BauNVO, GE - § 8 BauNVO und werden in textlichen Festsetzungen wie folgt korrigiert: 1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) 1.4 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO)</p>	<p>11.07.2024 Entwurf</p>

2.2 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (25.05.2023)	Abwägungsvorschlag
<p>Die uns mit Schreiben vom 29.03.2023 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw), der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) und der neu-medianet GmbH (neu-medianet).</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 Versorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Versorgungsnetzen 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 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>Bei Medienverlegungen in munitions- und schadstoffbelasteten Flächen ist die ordnungsgemäße Bergung und Entsorgung der v. g. Belastungen durch den Bau- bzw. Erschließungsträger vorausseilend zu leisten.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH <span style="float: right;">25.05.2023 Vorentwurf</span></p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er betrifft hauptsächlich die Erschließungsplanung.</b></p> <p>Vorhandene Leitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Die frühzeitige Einbeziehung der Versorgungsunternehmen sind den Grundstückseigentümern, insbesondere dem Investor des geplanten Möbelmarktes und der Mischgebietsflächen bekannt.</p> <p>Die Notwendigkeit der Leitungsumverlegung bei Umsetzung des Bebauungsplanes (zur Einhaltung der Baugrenzen) ist mit dem Investor des Möbelmarktes abgestimmt.</p> <p>Die Kontakte zwischen Investor und Versorgungsunternehmen sind hergestellt, erste Abstimmungen haben stattgefunden.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet</b></p> <p>In die Begründung des Bebauungsplanes wurde unter dem Punkt 6.4 <i>Ver- und Entsorgung – Allgemein</i> auf die Einhaltung von Mindestabständen bei zukünftigen Baum- und Strauchpflanzungen verwiesen.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Im Zuge der Vorplanung für die Entwässerung wurden punktuell Kleinrammbohrungen durchgeführt und auf vorliegende Altlastengefährdungsabschätzungen zurückgegriffen.</p> <p>Im Ergebnis der stichpunktartigen Untersuchungen wurden keine schadstoffbelasteten Flächen nachgewiesen. Auf die ordnungsgemäße Bergung und Entsorgung möglicher Belastungen im Zuge der Erschließung wird der Investor hingewiesen.</p>

2.2 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (25.05.2023)	Abwägungsvorschlag
<p>Für die Anlagen der Stromversorgung, der Straßenbeleuchtung, der Gasversorgung, der Trinkwasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Fernwärmeverteilung und der Multimediadienste bestehen teilweise dingliche Leitungsrechte zugunsten der neu.sw-Unternehmensgruppe im B-Plangebiet.</p> <p>Die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 500 St mit ihrem Schutzstreifen von 4,00 Meter Breite, parallel zur Usedomer Straße, verläuft über ausgewiesene Baubereiche (siehe Abbildung 1) sowie über die rot umrandete Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze).</p> <p>Die in der <b>Begründung</b> zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 743 „Alte Brauerei“ getroffene Aussage auf Seite 13, vorletzter Satz, ist somit nicht korrekt:</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH <span style="float: right;">25.05.2023 Vorentwurf</span></p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Die übergebenen Leitungsrechte für Anlagen der Ver- und Entsorgung der neu.sw.-Unternehmensgruppe werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert: <i>Die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung (Leitungsrechte) wurden im Bebauungsplanentwurf eingetragen. Eine Ausschöpfung der überbaubaren Flächen (Baufenster) im Bereich der Mischgebietsflächen ist nur bei Leitungsumverlegung möglich.</i></p>
<p><b>6.4. Ver- und Entsorgung</b></p> <p><i>Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Stromversorgung, der Gasversorgung, der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Fernwärmeversorgung, der Stadtbeleuchtung Breitbandmedien und Fernmeldekabel der Neubrandenburger Stadtwerke, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, der neu-medianet GmbH, der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (Netzbetreiber). Von den Netzbetreibern wurde darauf verwiesen, dass das ortsfeste Überbauen der Anlagen nicht gestattet ist. Zum Überbauen zählt auch die Errichtung ortsfester Überdachungen.</i></p> <p><i>Bodenauf- und Abträge im Bereich der Anlagen sind ohne ausdrückliche Zustimmung nicht gestattet.</i></p> <p><i>Die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung liegen außerhalb der geplanten Bauflächen. Die im Zuge der Beteiligung der Versorgungsträger zum Vorentwurf eingehenden Stellungnahmen werden im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Begründung berücksichtigt.</i></p>	<p><i>Konkrete Planungen im Bereich der Mischgebietsflächen (MI) können zur Notwendigkeit der Umverlegung der Schmutzwasserdruckrohrleitung führen. Nach Aussage des Investors zur Abstimmung mit den Neubrandenburger Stadtwerken können Aussagen und Maßnahmen erst nach Vorlage der konkreten Planung getroffen werden.</i></p>
<p>Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans ist der Trassenkorridor der v. g. Medien mit der Flächenkennzeichnung für ein Leitungsrecht zugunsten neu.sw, neu-wab und neu-medianet (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB) zu ergänzen.</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>	

2.2 (Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (25.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Stromversorgung</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel von neu.sw, die zu sichern und zu schützen sind. Weiterhin befinden sich stillgelegte Kabel im Planbereich. Im östlichen Bereich des B-Planes, nördlich des Gewerbegebietes (GĒ), befinden sich mehrere Mittelspannungskabel, die dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m gesichert sind. Eine Überbauung dieser Anlagen einschließlich der Schutzstreifen ist nicht zulässig.</p> <p>Nordwestlich der Usedomer Straße verlaufen über die Nebenanlage „Stellplätze“ sowie über die größere der beiden MI-Flächen Mittelspannungskabelsysteme, die nicht überbaut werden dürfen. Wir bitten hier um Ergänzung der Flächenkennzeichnung für ein Leitungsrecht zugunsten neu.sw. Weiterhin bitten wir um Verschiebung der Baugrenze der MI-Teilfläche.</p> <p>Im nordwestlichen Randbereich entlang der Demminer Straße südlich der Datze (öffentliche Verkehrsfläche) befindet sich ebenfalls ein Mittelspannungskabelsystem, welches dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m gesichert ist.</p> <p>Die Überdeckung der Anlagen beträgt in der Regel 0,6 m bis 0,7 m - Abweichungen hiervon sind möglich. Sämtliche Geländeregulierungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit neu.sw abzustimmen.</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand vom Traufbereich der Bäume (bezogen auf die End- wuchshöhe) zzgl. 1,50 m zu den Anlagen einzuhalten.</p> <p>Im westlichen Plangebiet befindet sich neben dem Zufahrtbereich zum sonstigen Sondergebiet eine Trafostation (TSt Usedomer Str.).</p> <p>Für neu.sw muss die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zu den Kabelsystemen, Kabelverteilerschränken und der Station im Planbereich jederzeit möglich sein.</p> <p>Für die Erschließung des Standortes ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Erweiterung der Trafostation Usedomer Straße erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Lieferfristen sind hierfür ca. 1,5 Jahre einzuplanen.</p> <p><b>Straßenbeleuchtung</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Beleuchtungskabel und Leuchtpunkte von neu.sw, die zu sichern und zu schützen sind. Im östlichen Bereich des B-Planes, nördlich des Gewerbegebietes (GE), befindet sich ein Beleuchtungskabel einschließlich Leuchtpunkten von neu.sw, welches dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m gesichert ist.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p>	<p>25.05.2023 Vorentwurf</p>
<p style="text-align: center;">5.1</p>	<p><b>Zu 5 (5.1 - 5.8): Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b></p> <p>Die Seiten 3 - 8 der Stellungnahme zum Vorentwurf beschreiben detailliert die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung. Diese werden im Entwurf des Bebauungsplanes mit den erforderlichen Schutzstreifen als Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte berücksichtigt.</p>	

2.2 (Seite 4) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (25.05.2023)

Abwägungsvorschlag

Eine Überbauung dieser Anlagen einschließlich der Schutzstreifen ist nicht zulässig. Über den öffentlichen Grünflächenbereich der Flurstücke 228/32 und 228/109 (Gem. Neubrandenburg, Flur 12) verläuft das o. g. Beleuchtungskabel Richtung Süden und quert dabei im Schutzrohr die Usedomer Straße. Das Beleuchtungskabel darf nicht überbaut werden und wir bitten um Ergänzung der Flächenkennzeichnung für ein Leitungsrecht zugunsten neu.sw.

Die Überdeckung der Anlagen beträgt in der Regel 0,6 m bis 0,7 m - Abweichungen hiervon sind möglich. Sämtliche Geländeregulierungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit neu.sw abzustimmen.

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand vom Traufbereich der Bäume (bezogen auf die End- wuchshöhe) zzgl. 1,50 m zu den Anlagen einzuhalten.

Für neu.sw muss die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zu den Kabelsystemen und Leuchtpunkten im Planbereich jederzeit möglich sein.

**Gasversorgung**

Unter Beachtung nachstehenden Hinweisen wird dem Vorhaben zugestimmt.

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich Gas-Niederdruckleitungen da 63-225 PE, DN 80 St und Hausanschlussleitungen da 32 PE sowie stillgelegter Leitungsbestand von neu.sw.

Vor Beginn von jeglichen Tiefbauarbeiten ist bei neu.sw ein Antrag auf Rückbau der vorhandenen Hausanschlüsse zu stellen. Nach Realisierung der Rückbauten können die vorhandenen Gebäude abgerissen werden. Ihr Vorhaben ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer in Betrieb befindlichen Anlagen erfolgt. Änderungen sind rechtzeitig mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände zur Gasleitung sind einzuhalten.

Im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele wird neu.sw keine Investitionen mehr in Erdgas-Netzerweiterungen tätigen.

((

5.2

TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

25.05.2023

Vorentwurf

2.2 (Seite 5) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (25.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Wasserversorgung</b>                      Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.                      Im Geltungsbereich befindet sich diverser Leitungsbestand der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Auf Höhe des Verkehrsknotenpunktes Usedomer Straße/Demminer Straße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung da 225 x 13,4 PE. Im weiteren Verlauf der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich eine Trinkwasserversorgungsleitung da 250 x 22,8 PE sowie ein Trinkwasseranschluss mit Wasserzählerschacht. Weitere Trinkwasserhausanschlüsse unterschiedlicher Dimension befinden sich im östlichen Geltungsbereich. Im Bereich der Ihlenfelder Straße, im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes, verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung da 225 PE, welche in unseren Bestandsunterlagen als lageunsicher gekennzeichnet ist.</p> <p style="text-align: right;">5.3</p> <p>Sollte für den Standort eine Trinkwasserversorgung 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>Im Bebauungsplan sind alle vorhandenen Leitungstrassen mit der Flächenkennzeichnung für „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten neu.sw (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB) in der vorgeschriebenen Schutzstreifenbreite festzusetzen. Einer Überbauung wird nicht zugestimmt. Bei Trinkwasserleitungen bis DN 150 bedeutet dies eine Schutzstreifenbreite von mindestens 4 m sowie bei Trinkwasserleitungen DN 150 bis DN 400 eine Schutzstreifenbreite von mindestens 6 m. Bei Unterbringung von Leitungen in Privatstraßen und auf privaten Flächen sind im Flächennutzungsplan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw zu sichern. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 sind einzuhalten. Überbauungen, auch temporär, sind nicht gestattet.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann derzeit eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p>	<p>25.05.2023                      Vorentwurf</p>

2.2 (Seite 6) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (25.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Abwasserentsorgung</b>                      Innerhalb und an den Randbereichen des B-Planes sind in Betrieb befindliche öffentliche Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (Abwasseranlagen) in Rechtsträgerschaft der neu-wab vorhanden. Nichtöffentliche Anlagen werden vermutet.                      Unter Pkt. 6.4 der Begründung ist im 1. Absatz auch die Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH als Netzbetreiber im Geltungsbereich erwähnt. Das ist nicht korrekt - wir bitten um Änderung.                      Eine Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 500 Stahl, welche dinglich im Grundbuch zugunsten von neu-wab mit einer Schutzstreifenbreite von 4 m gesichert ist, verläuft vom nordöstlichen Plangebiet in Richtung südwestliches Plangebiet. Wir bitten um Verschiebung der Baugrenzen der MI-Teilflächen und um die Ergänzung der Flächenkennzeichnung zur Einräumung von Leitungsrechten.                      Im nordwestlichen Randbereich entlang der Demminer Straße südlich der Datze (öffentliche Verkehrsfläche) befindet sich ein Regenwasserkanal DN 900 B welcher dinglich im Grundbuch zugunsten der neu-wab mit einer Schutzstreifenbreite von 10 m gesichert ist.</p> <p><b>Schmutzwasser:</b>                      Die Einleitung von Schmutzwasser von Grundstücken in öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlagen bedarf der Genehmigung. Hierfür ist durch den Grundstückseigentümer ein Entwässerungsantrag an die Stadt Neubrandenburg (neu-wab) zu stellen. Daraus ergeben sich Lage, Höhe und Dimension der Leitung, Übergabepunkte sowie Mengen und Frachten für die Einleitung.</p> <p><b>Niederschlagswasser:</b>                      Die Einleitung von Regenwasser von Grundstücken in öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen bedarf der Genehmigung. Hierfür ist durch den Grundstückseigentümer ein Entwässerungsantrag an die Stadt Neubrandenburg (neu-wab) zu stellen. Daraus ergeben sich Lage, Höhe und Dimension der Leitung, Übergabepunkte sowie Mengen und Frachten für die Einleitung. Der Verbleib des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser ist der Einleitung in das Kanalnetz vorzuziehen. Weiterhin ist hier eine Direkteinleitung in die Datze zu prüfen. 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 fachgerechte Anpassung an neue Geländehöhen und Oberflächenarten, sowie für ggf. notwendig werdende Umverlegungsarbeiten sind durch den Verursacher zu tragen.                      (</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p> <p style="text-align: right;">25.05.2023 Vorentwurf</p> <p><b>Zu 5.4: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b>                      Einer Verschiebung der Baugrenzen im Bereich der MI-Flächen wird nicht gefolgt. Konkrete Planungen im Bereich der Mischgebietsflächen (MI) können zur Notwendigkeit der Umverlegung der Schutzwasserdruckrohrleitung führen. Nach Aussage des Investors zur Abstimmung mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH können Aussagen und Maßnahmen erst nach Vorlage der konkreten Planung getroffen werden.</p> <p><b>zu 5.5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Der Hinweis betrifft die Genehmigungsplanung.</b>                      Die Grundstückseigentümer werden über die erforderlichen Anträge im Zuge des Bauantragsverfahrens informiert.</p> <p><b>Zu 5.6: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Für den Standort wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Vorplanung für die Entwässerung erarbeitet, in dem der Umgang mit dem Regenwasser gutachterlich untersucht wurde.                      Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht umsetzbar und eine Einleitung in die Datze umzusetzen ist. Die Einleitmengen bzw. –beschränkungen wurden mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und dem Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ abgestimmt.</p>	

2.2 (Seite 7) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (25.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Anfahrbarkeit öffentlicher Abwasserbeseitigungsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Übergabepunkte vom öffentlichen Bereich zu den Grundstücksentwässerungsanlagen müssen mit Wartungstechnik jederzeit erreichbar sein. Werden Grundstücke verkauft und/oder geteilt, müssen die sich darauf befindlichen Abwasseranlagen Beachtung finden.</p> <p><b>Fernwärmeverteilung</b> Auf den Flurstücken 228/109, 228/33 und 221/8, Flur 12, Gemarkung Neubrandenburg befindet sich eine Hauptversorgungsleitung DN 250 der Fernwärmeversorgung z. T. als oberirdische Sockelleitung sowie überwiegend als erdverlegte Leitung. Diese versorgt weitere Stadtgebiete von Neubrandenburg. Die Versorgungsleitung quert das B-Plangebiet von Nord nach Süd in der als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Fläche. Weiterhin befindet sich im östlichen Randgebiet des B-Planes, in der Fläche GE sowie der nördlich dazu angrenzenden Grünfläche eine dinglich zugunsten von neu.sw gesicherte Versorgungsleitung DN 80/DN 65, ebenfalls als erdverlegtes Leitungssystem. Beide Leitungssysteme queren oberirdisch die Datze. Das Gebäude Usedomer Straße 4 besitzt einen Fernwärmehausanschluss. Für alle Leitungssysteme ist die Flächenkennzeichnung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen. Für das bestehende Leitungssystem in der öffentlichen Grünfläche ist bei Neupflanzungen, u. a. von Bäumen, auf die normgerechten Abstände zu achten. Die Leitungssysteme sind zu sichern und zu schützen und dürfen nicht überbaut werden. Das B-Plangebiet ist z. T. erschlossen. Die Flächen SO-Möbelmarkt, SO-Versorgungsstandort sowie die MI-Flächen sind nicht mit Fernwärme erschlossen. Das Leitungssystem befindet sich wie oben beschrieben östlich der Flächen sowie südlich der Usedomer Straße. Je nach Anschlusswunsch und benötigter Anschlussleistung wird die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses geprüft. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das kommunale Wärmekonzept, welches aktuell im Auftrag der Stadt erarbeitet wird. Im Ergebnis zu diesem Konzept kann es zu Änderungen zu den vor genannten Sachverhalten kommen.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p> <p><b>zu 5.7: Der Hinweis wird teilweise beachtet und ist teilweise für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden in die Planzeichnung aufgenommen.</p>	<p>25.05.2023 Vorentwurf</p>

5.7

2.2 (Seite 8) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (25.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>neu-medianet GmbH</b>                      Im Geltungsbereich des B-Plangebietes befinden sich Fernmelde- und Koaxialleitungen der neu-medianet GmbH zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten.                      Östlich und nördlich der Teilfläche GE sind Kabelanlagen dinglich im Grundbuch zugunsten von neu-medianet gesichert. Gleiches gilt für einen Kabelabschnitt im nordwestlichen Randbereich entlang der Demminer Straße südlich der Datze (öffentliche Verkehrsfläche).                      Nordwestlich der Usedomer Straße verlaufen über die Nebenanlage „Stellplätze“ sowie im Bereich der MI-Flächen Fernmeldekabel, die nicht überbaut werden dürfen. Wir bitten hier um Ergänzung der Flächenkennzeichnung für ein Leitungsrecht zugunsten neu-medianet. Weiterhin bitten wir um Verschiebung der Baugrenze der MI-Teilfläche, (analog Strom und Schmutzwasser)                      Alle Leitungen sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. neu-medianet plant die vollständige Erschließung des B-Plan-Gebietes mit Glasfaseranschlüssen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b>                      Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.                      Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.                      Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.                      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>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p>	<p>25.05.2023                      Vorentwurf</p>
5.8	<p><b>Zu 6: Die Hinweise sind für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Die Hinweise betreffen hauptsächlich die Erschließungsplanung und die Bauausführung.</b>                      Die Bauherren werden über die allgemeinen Hinweise und Freizeichnungshinweise vor Beginn der Bauarbeiten hingewiesen.</p>	
6		

2.2 (Seite 9) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (25.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Freizeichnungshinweise</b></p> <p>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 Wege 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>Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p>	<p>25.05.2023 Vorentwurf</p>

6

2.2 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (11.07.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>Die uns mit Schreiben vom 03.06.2024 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw), der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) und der neu-medianet GmbH (neu-medianet).</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 Versorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Versorgungsnetzen 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>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>Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und 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. Bei Baumpflanzungen ist zudem ein Mindestabstand vom Traufbereich der Bäume (bezogen auf die Endwuchshöhe) zzgl. 1,50 m zu den Schutzstreifen unserer Anlagen einzuhalten (entspricht dem Wurzelschutzbereich gemäß DIN 18920).</p> <p>Die neu.sw-Unternehmensgruppe ist frühzeitig in die weitere Planung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen miteinzubeziehen.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH <span style="float: right;">11.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Der Bauherr ist über die erforderlichen Abstimmungen und Anträge mit den Versorgungsunternehmen informiert. Dies ist aber erst auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags relevant.</p>

2.2 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (11.07.2024)

**Alle Medien - Leitungsrechte**

Die Auflagen und Hinweise zur Stellungnahme (Auftrag-Nr. 0952/23) vom 25.05.2023 zu den Leitungsrechten wurden in der Planzeichnung teilweise berücksichtigt. Die eingetragene Flächenkennzeichnung für Leitungsrechte, beginnend von der Demminer Straße in Richtung Nordosten bis zum Ende der MI-Fläche an der Datze, ist für die vorhandenen Mittelspannungskabelsysteme und Fernmeldekabel zu erweitern. Es handelt sich hierbei um Hauptversorgungsstrassen der neu.sw-Unternehmensgruppe, die für die Allgemeinheit von elementarer Bedeutung sind und deshalb eines Schutz- und Sicherungsstatus bedürfen (siehe Abb. 1 und 2). Wir bitten weiterhin um Ergänzung der Flächenkennzeichnung für die Fernwärmeversorgung auf dem Flurstück 228/109, Flur 12, Gemarkung Neubrandenburg (siehe Abb. 3, Abschnitt Fernwärmeversorgung).

Die geforderte Verschiebung der Baugrenzen der MI-Teilflächen ist im aktuellen B-Planentwurf nicht erfolgt. Wir bitten abermals um Verschiebung der Baugrenzen der MI-Teilflächen, um die Trassenkorridore für die Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 500, die Mittelspannungskabelsysteme und die Fernmeldekabel vollumfänglich für eine uneingeschränkte Betriebsführung freizuhalten (Anfahrbarkeit und Zugänglichkeit der Anlagen, insbesondere von Schachtbauwerken und Armaturen). Der eingetragene Flächenstreifen für Leitungsrechte limitiert zwar zunächst die möglichen Baufenster, deutet jedoch, wie auch unter Pkt. 6.4 der Begründung beschrieben, auf erforderliche Umverlegungen der Anlagen zur Baufeldfreimachung und Ausschöpfung der überbaubaren Flächen hin. Inwiefern alternative Trassen im nahen Umfeld verfügbar sind, können wir derzeit nicht beurteilen. Wir verweisen hier auf die bereits belegten Bautrassen im öffentlichen Verkehrsraum sowie auf die einschränkenden Umgebungsbedingungen (Allee und sonstiger Baumbestand, mögliche Untergrundkontamination). Aus diesem Grund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass für die seitens der Bauleitplanung avisierte Umverlegung unserer Medien mit einem zeitaufwändigen Planungsprozess (ca. 2 Jahre) und mit hohen Investitionskosten zu rechnen ist.

Der letzte Absatz Pkt. 6.4 der Begründung ist wie folgt zu ergänzen (Schriftfarbe Rot): Konkrete Planungen im Bereich der Mischgebietsflächen (MI) können zu der Notwendigkeit der Umverlegung der Schmutzwasserdruckrohrleitung, von 2 Mittelspannungskabelsystemen und von Telekommunikationslinien der neu-medianet führen. Nach Aussage des Investors zur Abstimmung mit den Neubrandenburger Stadtwerken können Aussagen und Maßnahmen erst nach Vorlage der konkreten Planung getroffen werden.

Abwägungsvorschlag

TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

11.07.2024  
Entwurf

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

Die genannten Leitungsrechte werden in der Planzeichnung ergänzt.

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

Im Vorab der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden die Eigentümer um ihre Hinweise gebeten. Auf Wunsch des Investors für die Mischgebietsflächen wurden die Bauflächen über die Leitungsrechte festgesetzt und der Hinweis aufgenommen, dass bei Auslastung des Baufensters eine Leitungsumverlegung auf Kosten des Investors veranlasst wird. Ein entsprechendes Änderungsblatt zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurden durch die Stadtvertretung bestätigt:

1. In der **Planzeichnung** (Anlage 2) des **Bebauungsplanentwurfs** werden die südlich der Mischgebietsflächen gelegenen Baugrenzen um die Breite der eingetragenen Leitungsrechte vergrößert.
2. In der **Begründung** (Anlage 1) zum **Bebauungsplan** wird unter dem Punkt 6.4. Ver- und Entsorgung der 5. Absatz wie folgt geändert:

*Die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung (Leitungsrechte) wurden im Bebauungsplanentwurf eingetragen. Eine Ausschöpfung der überbaubaren Flächen (Baufenster) im Bereich der Mischgebietsflächen ist nur bei Leitungsumverlegung möglich.*

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

*Die Leitungsumverlegung entspricht dem Ansinnen des Investors. Konkrete Abstimmungsergebnisse mit dem Versorgungsträger liegen zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch nicht vor.*

*Bei einer im Auftrag des Investors zu veranlassenden Umverlegung von Leitungen kann die überbaubare Fläche vergrößert werden und bietet mehr Gestaltungsspielraum.*

2.2 (Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (11.07.2024)	Abwägungsvorschlag
<p><b>Stromversorgung</b>                      Die Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 0952/23 vom 25.05.2023 behält weiterhin Gültigkeit.                      Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel von neu.sw, die zu sichern und zu schützen sind. Weiterhin befinden sich stillgelegte Kabel im Planbereich. Im östlichen Bereich des B-Planes, nördlich des Gewerbegebietes (GE), befinden sich mehrere Mittelspannungskabel, die dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m gesichert sind. Eine Überbauung dieser Anlagen einschließlich der Schutzstreifen ist nicht zulässig.</p> <p>Nordwestlich der Usedomer Straße verlaufen über die Nebenanlage „Stellplätze“ sowie über die größere der beiden MI-Flächen Mittelspannungskabelsysteme, die nicht überbaut werden dürfen. Weiterhin bitten wir um Verschiebung der Baugrenze der MI-Teilfläche (siehe Alle Medien - Leitungsrechte). Die Kennzeichnung für mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen ist im aktuellen B-Plan Entwurf für die v. g. Mittelspannungskabel erfolgt.</p> <p>Im nordwestlichen Randbereich entlang der Demminer Straße südlich der Datze (öffentliche Verkehrsfläche) befindet sich ebenfalls ein Mittelspannungskabelsystem, welches dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m gesichert ist.</p> <p>Die Überdeckung der Anlagen beträgt in der Regel 0,6 m bis 0,7 m - Abweichungen hiervon sind möglich. Sämtliche Geländeregulierungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit neu.sw abzustimmen.</p> <p>Im westlichen Plangebiet befindet sich neben dem Zufahrtbereich zum sonstigen Sondergebiet eine Trafostation (TSt Usedomer Str.).</p> <p>Für neu.sw muss die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zu den Kabelsystemen, Kabelverteilerschränken und der Station im Planbereich jederzeit möglich sein.</p> <p>Für die Erschließung des Standortes „SO Möbelfachmarkt“ ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Erweiterung der Trafostation Usedomer Straße erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Lieferfristen sind hierfür ca. 1,5 Jahre einzuplanen.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH <span style="float: right;">11.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Zu 4: der Hinweis wird teilweise beachtet.</b>                      - siehe Punkt 5 (5.1 - 5.8) der Abwägung zum Vorentwurf und Pkt.1 der Abwägung zur Mail der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 19.09.2024</p>

4

2.2 (Seite 4) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (11.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Straßenbeleuchtung</b>                      Die Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 0952/23 vom 25.05.2023 behält weiterhin Gültigkeit.                      Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Beleuchtungskabel und Leuchtpunkte von neu.sw, die zu sichern und zu schützen sind. Im östlichen Bereich des B-Planes, nördlich des Gewerbegebietes (GE), befindet sich ein Beleuchtungskabel einschließlich Leuchtpunkten von neu.sw, welches dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m gesichert ist. Eine Überbauung dieser Anlagen einschließlich der Schutzstreifen ist nicht zulässig.</p> <p>Über den öffentlichen Grünflächenbereich der Flurstücke 228/32 und 228/109 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 12) verläuft das o. g. Beleuchtungskabel Richtung Süden und quert dabei im Schutzrohr die Usedomer Straße. Das Beleuchtungskabel darf nicht überbaut werden. Die Flächenkennzeichnung für das vorhandene Leitungsrecht wurde im B-Plan-Entwurf ergänzt.                      Die Überdeckung der Anlagen beträgt in der Regel 0,6 m bis 0,7 m - Abweichungen hiervon sind möglich. Sämtliche Geländeregulierungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit neu.sw abzustimmen.                      Für neu.sw muss die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zu den Kabelsystemen und Leuchtpunkten im Planbereich jederzeit möglich sein.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p>	<p>11.07.2024                      Entwurf</p>

4

2.2 (Seite 5) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (11.07.24)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Gasversorgung</b>                      Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich eine Gas-Niederdruckleitung da 225 PE sowie stillgelegter Leitungsbestand von neu.sw.                      Ihr Vorhaben ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen erfolgt. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk G 472 sind einzuhalten. Bei der Errichtung baulicher Anlagen (einschließlich unterirdischer Gründungsbauteile) ist ein Abstand von mindestens 4 m beidseits der Leitungsachse zu o. g. Gasleitungen zwingend einzuhalten.                      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. 0952/23 vom 25.05.2023 behält weiterhin Gültigkeit.                      Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich diverser Leitungsbestand der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Auf Höhe des Verkehrsknotenpunktes Usedomer Straße/Demminer Straße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung da 225 x 13,4 PE. Im weiteren Verlauf der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich eine Trinkwasserversorgungsleitung da 250 x 22,8 PE so- wie ein Trinkwasserhausanschluss mit Wasserzählerschacht. Weitere Trinkwasserhausanschlüsse unterschiedlicher Dimension befinden sich im östlichen Geltungsbereich. Im Bereich der Ihlenfelder Straße, im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes, verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung da 225 PE, welche in unseren Bestandsunterlagen als lageunsicher gekennzeichnet ist.                      Die letztgenannte Leitung ist dinglich zugunsten von neu.sw gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt 2 m beidseits der Leitungsachse. Sie verläuft im ausgewiesenen Gewässerentwicklungsraum der Datze. Sämtliche Geländeregulierungsmaßnahmen sowie das Zulassen von Gehölzentwicklung in unserer Leitungsnähe sind rechtzeitig mit neu.sw abzustimmen.</p> <p>Der Bereich der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der westlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich der vorhandenen Trinkwasserhausanschlussleitung mit Wasserzählerschacht auf einem Korridor von mindestens 4 m auszusparen bzw. dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p>	<p>11.07.2024                      Entwurf</p>

4

2.2 (Seite 6) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (11.07.24)	Abwägungsvorschlag	
<p>Sollte für den Standort eine Trinkwasserversorgung 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>Im Bebauungsplan sind alle vorhandenen Leitungstrassen mit der Flächenkennzeichnung für „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten neu.sw" (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB) in der vorgeschriebenen Schutzstreifenbreite festzusetzen. Einer Überbauung wird nicht zugestimmt. Bei Trinkwasserleitungen bis DN 150 bedeutet dies eine Schutzstreifenbreite von mindestens 4 m sowie bei Trinkwasserleitungen DN 150 bis DN 400 eine Schutzstreifenbreite von mindestens 6 m. Bei Unterbringung von Leitungen in Privatstraßen und 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 zu sichern. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 sind einzuhalten. Überbauungen, auch temporär, sind nicht gestattet.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann derzeit eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p>	<p>11.07.2024 Entwurf</p>

4



2.2 (Seite 8) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (11.07.24)	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Anfahrbarkeit öffentlicher Abwasserbeseitigungsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Übergabepunkte vom öffentlichen Bereich zu den Grundstücksentwässerungsanlagen müssen mit Wartungstechnik jederzeit erreichbar sein. Werden Grundstücke verkauft und/oder geteilt, müssen die sich darauf befindlichen Abwasseranlagen Beachtung finden.</p> <p><b>Fernwärmeverteilung</b> In dem Teilabschnitt Straßenflurstück (nördlicher Grünstreifen), FS 228/109, Flur 12, Gemarkung Neubrandenburg, ist im B-Plan keine Kennzeichnung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Gemäß der Planzeichnung befinden sich Bäume oberhalb der Leitungen. Das geforderte „Erhaltungsgebot Bäume“ aus der Legende der Planzeichnung kann im Störfall bei den Bäumen, die sich unmittelbar im Trassenbereich befinden, nicht eingehalten werden. Die übrigen Bereiche wurden mit den Kennzeichnungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichnet. Die restlichen Punkte aus der Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 0952/23 vom 25.05.2024 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><b>neu-medianet GmbH</b> Im Geltungsbereich des B-Plangebietes befinden sich Fernmelde- und Koaxialleitungen der neu-medianet GmbH zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten. Östlich und nördlich der Teilfläche GE sind Kabelanlagen dinglich im Grundbuch zugunsten von neu- medianet gesichert. Gleiches gilt für einen Kabelabschnitt im nordwestlichen Randbereich entlang der Demminer Straße südlich der Datze (öffentliche Verkehrsfläche).  Nordwestlich der Usedomer Straße verlaufen über die Nebenanlage „Stellplätze“ sowie im Bereich der MI-Flächen Fernmeldekabel, die nicht überbaut werden dürfen. Weiterhin bitten wir um Verschiebung der Baugrenze der MI-Teilfläche (analog Strom und Schmutzwasser). Alle Leitungen sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p>	<p>11.07.2024 Entwurf</p>

4

2.2 (Seite 8) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (11.07.24)	Abwägungsvorschlag
<p><b>Allgemeine Hinweise</b>            Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.            Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.            ( Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.            Wir weisen an dieser Stelle daraufhin, 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><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>Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH <span style="float: right;">11.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Zu 5: Die Hinweise sind für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Die Hinweise betreffen hauptsächlich die Erschließungsplanung und die Bauausführung.</b></p> <p><b>Siehe Pkt. 6 der Abwägung zum Vorentwurf</b>            Die Bauherren werden über die allgemeinen Hinweise und Freizeichnungshinweise vor Beginn der Bauarbeiten hingewiesen. Dies ist aber erst auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags relevant.</p>

2.2 (Mail) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (19.09.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>ich habe bei der Übergabe der Schutzstreifen (DXF-Datei) alle Haupttrassen der vorhandenen Medien innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Diese schließen sowohl die bereits dinglich gesicherten Leitungstrassen als auch ungesicherte Leitungstrassen ein. Eine notwendige Erweiterung der Flächenkennzeichnung wurde in unserer letzten Stellungnahme vom 11.07.2024 unter dem Punkt <b>Alle Medien – Leitungsrechte</b> beschrieben.</p> <p>Dies erklärt die Zunahme der Schutzstreifenflächen im Vergleich zu unserer Zuarbeit zum Vorentwurf.</p> <p>i. A. Gregor Bremer  neu.sw Netzbetrieb/Technischer Service  Technische Investitionen   Technische Dokumentation</p> <p>Neubrandenburger Stadtwerke GmbH  John-Schehr-Straße 1  17033 Neubrandenburg</p>	<p>TÖB Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Aufgrund der umfangreich beschriebenen vorhandenen notwendigen Medienerfassungen einschließlich Schutzstreifen lt. Stellungnahme vom 11.07.2024 wurden aus Gründen der vollständigen Erfassung im Bebauungsplan die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH um Übergabe einer DXF-Datei gebeten. Die entsprechenden Schutzstreifen für alle Medien wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	<p>19.09.2024</p>

2.3 (Seite 1) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (16.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung: <b>Naturschutz, Wasser und Boden</b> Aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)/des gewässerkundlichen Landesdienstes (GKLD) sind die nachfolgenden Auflagen für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich: Die Ziele der EG-WRRL und die Maßnahmen entsprechend des Bewirtschaftungs- und Maßnahmenprogrammes für das Gewässer Datze sind zu berücksichtigen.</p> <p>Der Gehölzsaum südlich des Gewässers Datze ist zu erhalten. Für die Datze sind in dem betroffenen Abschnitt folgende strukturverbessernde Maßnahmen zwingend erforderlich: Maßnahme OTOL-2600_M13: Anlage / Ergänzung mindestens des linksseitigen Gehölzsaumes Maßnahme OTOL-2600_M14: Neuprofilierung, lokale Böschungsabflachungen, ggf. Anlage von Sekundäraubereichen; Totholzeinbau, Förderung von Substratvarianz und naturnahen Sohlstrukturen Maßnahme OTOL-2600_M18: Zulassen und unterstützen der eigendynamischen Laufentwicklung durch angepasste Krautung und Einstellung der Grundräumung, Unterhaltung nach GEPP</p> <p><b>Begründung:</b> Das dem Vorhaben nächstgelegene und nach WRRL berichtspflichtige Gewässer ist die Datze OTOL-2600. Das Vorhaben schneidet den für eine nachhaltige Entwicklung der Datze im Sinne der Zielerreichung nach WRRL notwendigen Gewässerentwicklungsraum. Der Gewässerentwicklungsraum beträgt für den als „erheblich verändert“ eingestuftem Wasserkörper der Datze links und rechts der Böschungsoberkante jeweils 15 m.</p> <p>Die Datze befindet sich in einem unbefriedigenden ökologischen Potential (Zustandsbewertung). Damit besteht nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Handlungsbedarf und ein Erfordernis zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Zustands- bzw. Potentialverbesserung des Wasserkörpers. Für die Entwicklung der Gewässer ist ein bebauungsfreier Gewässerentwicklungsraum bereitzustellen. Dieser ist nachrichtlich im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 festgehalten. Insbesondere die Maßnahmen OTOL-2600_M13 und OTOL-2600 M14 haben einen über den gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante hinausgehenden Flächenbedarf. Dieser wird im ausgewiesenen Gewässerentwicklungsraum berücksichtigt.</p>	<p>TÖB Nr. 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS 16.05.2023 Vorentwurf</p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur einen Teilbereich südlich der Datze. Die aufgeführten Maßnahmen werden in die Begründung des Bebauungsplanes unter dem Punkt 6.3 <i>Grünflächen, Natur und Artenschutz</i> aufgenommen, da sie behördenverbindlich und bei allen Planungen zu berücksichtigen sind. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird mit strukturverbessernde Maßnahmen im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie und der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen begonnen.</p> <p>Für den ausgewiesenen Teilbereich entlang der Datze wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Zuge der Genehmigungsplanung ein Konzept zur Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes erarbeitet. Die Erarbeitung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird vertraglich gesichert.</p>	

1

2.3 (Seite 2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (16.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Maßgeblich für eine Zielerreichung nach WRRL ist u. a. das Vorhandensein naturraumtypischer Ufergehölze sowohl in der Uferböschung als auch oberhalb der Böschungskante. Nach § 39 WHG ist die Ufervegetation zu erhalten bzw. Neuanzupflanzen. Aus diesem Grund ist die Ufervegetation am betroffenen Südufer der Datze zu erhalten. Die Ufergehölze im Bereich des Südufers sorgen für eine gute Beschattung des Gewässers und führen so u. a. zu einem geringeren Krautaufruch im Gewässer und zu einem geringeren Unterhaltungsaufwand.</p> <p><b>Hinweise:</b> Die Stadt Neubrandenburg ist ausbaupflichtig für Gewässer 2. Ordnung. Damit ist die Stadt in ihrem Amtsgebiet in der Verantwortung zur Umsetzung der EG-WRRL an dem Gewässer Datze, Wasserkörperkennzahl OTOL-2600. Zur möglichen Kompensation der Eingriffe, die aus dem Bebauungsplan entstehen, wird daher der Stadt eine -auch in Teilen mögliche- Umsetzung der Maßnahmen OTOL-2600_M13 und OTOL-2600_M14 des Maßnahmenprogrammes für diesen Wasserkörper empfohlen. <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">2</span></p> <p>Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) kann weiteren konkreteren Maßnahmenbedarf am Gewässer benennen und Sie bei einer Beantragung von Fördermitteln beraten. Für die Suche nach ggf. weiteren gewässerbegleitenden Kompensationsmaßnahmen steht das StALU MS gern zur Verfügung.</p> <p>Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen Gemäß den vorliegenden Informationen gehören die vom Bebauungsplan beeinflussten Flurstücke zu der altlastverdächtigen Fläche der ehemaligen Brauerei Neubrandenburg. Zudem berührt die Änderung des Bebauungsplanes im Osten mit dem dort geplanten Gewerbegebiet die aus dem Kataster entlassene Altlast der Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG Neubrandenburg (EMO NB). Derzeit ist für diese Standorte keinerlei Altlastensanierung geplant oder in Durchführung. Es liegen auch keine Unterlagen zu einer abgeschlossenen Altlastensanierung auf dem Gelände vor. Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen sind die nachfolgenden Auflagen für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich. <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">3</span></p> <p><b>Auflagen:</b> 1. Für die gesamten Flächen ist eine historische Erkundung durchzuführen, um die Nutzungsgeschichte des Areals zu ermitteln. Falls eine solche Erkundung bereits durchgeführt wurde, sind dem StALU MS alle Unterlagen vollständig zur Überprüfung einzureichen.</p>	TÖB Nr. 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS	16.05.2023 Vorentwurf
	<p><b>Zu 2: Die Hinweise sind das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Die Umsetzung von strukturverbessernden Maßnahmen entsprechend Wasserrahmenrichtlinie kann mit dem Bebauungsplan nur in einem begrenzten Umfang erfolgen. Der Verweis auf die Ziele und Maßnahmen des Bewirtschaftungsprogramms an der Datze wird Bestandteil der Begründung. Auf die Behördenverbindlichkeit und Berücksichtigung bei allen Planungen wird verwiesen.</p>	
	<p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Sowohl die Eigentümer als auch die zuständigen Ämter werden, auch im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wolgaster Straße“, um Aussagen über vorliegende Gutachten zu Altlasten und entsprechenden Sanierungen gebeten. Parallel wird in alten Unterlagen recherchiert. Die Ergebnisse werden Bestandteil der Begründung zum Entwurf.</p>	

2.3 (Seite 3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (16.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Bei Bestätigung des Altlastenverdacht durch die historische Erkundung, ist eine altlastenorientierende Bodenuntersuchung durchzuführen. Dabei müssen die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) Anhang 2 festgelegten Wirkungspfade mit ihren Maßnahmen- und Prüfwerten Bestandteil der Untersuchung sein. Alle Ergebnisse sind dem StALU MS vollständig zur Überprüfung einzureichen. Bereits bestehende altlastenorientierende Bodenuntersuchungen für den B-Planbereich sind dem StALU MS vollständig zur Überprüfung vorzulegen.</p> <p>Wird festgestellt, dass bei der altlastenorientierten Bodenuntersuchung die Prüfwerte erreicht bzw. überschritten sind, ist mittels einer Detailuntersuchung die Sanierungswürdigkeit bzw. sind geeignete Abwehrmaßnahmen für gefährdete Schutzgüter zu ermitteln.</p> <p><b>Begründung:</b>                  Das StALU MS ist nach § 14 Absatz 4 Punkt 3 dem Landesbodenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) zuständig für die Anordnung der notwendigen Maßnahmen zur Sanierung von und der notwendigen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen für Altlasten. Daraus ergeben sich die vorgenannten Auflagen, welche sich zudem nach BBodSchV § 10 Absatz 1 „Vorsorgeanforderungen“ richten. Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V erfasst die untere Bodenschutzbehörde Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten. Bei dem Standort handelt es sich nach Auswertung der Luftbilder um ein ehemaliges Gelände eines großen Brauereigeländes und der Hauptverwaltung des örtlichen Energieversorgers. Da an solchen Standorten mit Tropfverlusten durch Undichtigkeiten und Handhabungsverlusten von Treibstoffen, chemischen Reinigungsmitteln, Schmiermitteln und Verbrennungsresten zu rechnen ist, werden diese Standorte branchentypisch als altlastverdächtige Flächen eingestuft.</p> <p><b>Hinweise:</b>                  Das StALU MS weist darauf hin, dass es im Bereich des Bebauungsplanes zur Erschließung von Kontaminationsbereichen im Rahmen der Bautätigkeiten kommen kann. Folgende Schadstoffgruppen wären standorttypisch: MKW, PAK, BTEX, LHKW, Asbest, Schwermetalle wie Chrom, Kupfer, Nickel, Zink, Arsen und Blei, sowie Cadmium. Im Rahmen der altlastenorientierenden Voruntersuchung wäre es sinnvoll die Bereiche nach bodenschutzgesetzrelevanten Parameter zu untersuchen. Bei einer Neubebauung ist ggf. vorher eine Altlastensanierung notwendig, welche den im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der BBodSchV festgesetzten Anforderungen für das geplante zukünftige Nutzungskonzept entspricht. Sollte eine Sanierung bereits teilweise bzw. vollständig durchgeführt worden sein, sind dem StALU MS sämtliche Unterlagen und Nachweise umgehend nachzureichen. Es behält sich das Recht vor diese Unterlagen zu überprüfen und gegebenenfalls erforderliche weitere Schritte in die Wege zu leiten.</p>	<p>TÖB Nr. 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS</p>	<p>16.05.2023 Vorentwurf</p>

3

2.3 (Seite 4) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (16.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Das StALU MS ist bei Sanierungsvorhaben als zuständige Behörde rechtzeitig einzubinden. Da das Teilgebiet der EMO NB im digitalen Altlastenkataster als „aus den Altlastenkataster entlassen“ eingetragen ist, wird hiermit darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung dieses Sachverhaltes vom StALU MS noch auf Korrektheit erfolgen wird.</p> <p><b>Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</b></p> <p><b>Abfallrecht</b></p> <p>Vor der Festsetzung des B-Plans sollte die Zuständigkeit für die Entsorgung der auf dem Grundstück lagernden Abfälle klar geregelt werden. Zur verbindlichen Gewährleistung der vollständigen und ordnungsgemäßen Abfallentsorgung ist es erforderlich,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Einzelheiten im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Kommune und Vorhabenträger detailliert zu regeln,</li> <li>- die Abfallentsorgung eindeutig als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens festzulegen und eine zwischenzeitliche Abnahme der vollständigen Entsorgung vorzusehen (Zug um Zug-Vorgehen),</li> <li>- das StALU MS als zuständige anlagenbezogene Abfallbehörde in die Erstellung und Durchführung des städtebaulichen Vertrages einzubinden.</li> </ul> <p><b>Klimaschutz</b></p> <p>Die Bauleitplanung und insbesondere die mit ihr einhergehende Flächenversiegelung sowie die Generierung von zusätzlichem Individualverkehr ist klimarelevant (vgl. Groß, Klimaschutz als Kommunale Pflicht, NordÖR 2022, 557); § 13 Klimaschutzgesetz (KSG) ist daher in das Planungsermessen der Gemeinde einzustellen, wobei zunächst die konkreten (auch mikroklimatischen) und sodann die globalen Auswirkungen zu ermitteln sind; dies ist nicht erfolgt und daher - zur Vermeidung der Rechtswidrigkeit der Planung - nachzuholen.</p> <p>Die Planung erfolgt, um u.a. die Ansiedlung eines (weiteren) Möbelhandelshauses sowie eines Sondergebiets für einen (weiteren) SB-Markt mit (weiterem) „Back-Shop“ auf zu großen Teilen unversiegelter Fläche zu ermöglichen. Dabei sind die Angaben zum derzeitigen Versiegelungsgrad in den Unterlagen nicht durchweg kohärent. Laut Umweltbericht, Seite 7, sind derzeit 36% versiegelt; Ziel sind 80%. Auf Seite 4 der Begründung des Vorentwurfs heißt es: „Nach einer Vor-Ort-Begleichung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eingeschätzt, dass diese Fläche mit verschiedensten wertvollen Biotopen und Lebensräumen geschützter Tierarten ausgestattet ist und dass eine Bebauung mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist.“</p>	<p>TÖB Nr. 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS</p> <p style="text-align: right;">16.05.2023 Vorentwurf</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Der Hinweis bezieht sich auf möglicherweise auf dem Grundstück vorkommenden Abfall. Das Vorhandensein von Abfall ist bisher nicht belegt. Die Notwendigkeit der Regelung der Abfallentsorgung wird vorsorglich im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b> Bereits vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren Eingriffe und Flächenversiegelungen auf der Grundlage des Urplanes möglich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine Eingriffe in Flächen, gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), aber in den Gehölzbestand und artenschutzrechtliche Belange. Mit dieser Thematik wird sich im Planverfahren intensiv auseinandergesetzt.</p> <p>Im Ergebnis werden umfangreiche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, deren Umsetzungen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Aus gesamtstädtischer Sicht ist nicht generell von einer klimarelevanten Generierung von zusätzlichem (motorisierten) Individualverkehr auszugehen. Vielmehr wird als Alternative zu den in Stadtrandlage gelegenen großflächigen Fachmärkten ein städtebaulich integriertes, auch von nichtmotorisierten Kunden gut erreichbares Versorgungsangebot erweitert bzw. geschaffen. Des Weiteren ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zu einem etablierten Anbieter für Waren des täglichen Bedarfs bezüglich der Verkehrserzeugung von Mitnahme- und Verbundeffekten auszugehen, die eine Minderung schädlicher Auswirkungen erwarten lassen, ebenso wie der steigende Anteil von Fahrzeugen mit klimafreundlichen Antriebsarten. Aufgrund noch fehlender statistisch belastbarer Daten, kann an dieser Stelle die Minderung klimaschädlicher Auswirkungen nicht beziffert werden.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes werden Aussagen zum Klimaschutz unter dem Punkt 6.6 <i>Klimaschutz</i> der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde im Zuge der Erarbeitung des Planentwurfs überarbeitet.</p>	

2.3 (Seite 5) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (16.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Der Klimaschutz wurde in den bisherigen Planungen nicht beachtet. Auf Seite 32 des Umweltberichts heißt es gar, „Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Die Planung verursacht keine zusätzlichen Immissionen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.“</p> <p>Dies zeugt von einem grundsätzlichen Unverständnis der Berücksichtigungspflicht klimatischer Effekte gemäß § 13 KSG (guter Ansatz hingegen auf Seite 19 des Umweltberichts). Aufgrund der beabsichtigten zahlreichen Fällungen geschützter und ungeschützter Bäume, von denen letztere offenkundig bereits Kompensationspflanzungen für die vorhergehenden Fällungen von geschützten Bäumen darstellen, entsteht zwar eine unter Heranziehung des Kompensationserlasses Pflicht zur teilweisen floristischen Kompensation, jedoch unterklimarechtlichen Gesichtspunkten eine Kompensationslücke. Denn - zum einen - werden nur geschützte Bäume „ersetzt“ - zum anderen - wird überwiegend lediglich 1:1 ersetzt, wobei geschützte Bäume durch ungeschützte (dünne) Bäume ersetzt werden (siehe Tabelle 7 auf Seite 34 des Umweltberichts). Das hat zum einen negative Auswirkungen auf die CO2-Bilanz der Vorhaben und zum anderen - entgegen der vorzitierten Aussage im Umweltbericht - durchaus auch mikroklimatische Effekte zur Folge, denn Stadtgrün trägt in Gestalt von Bäumen desto mehr zur Kühlung des Stadtklimas bei, je älter und größer diese sind. Bekanntlich haben die stets dünnen Bäume auf Supermarkt- und Fachmarktparkplätzen im Sommer kaum einen wirksamen Effekt. Bis diese eine entsprechende Größe entwickelt haben, sind sie oftmals aufgrund neuerer Planungen und i.d.R. ohne weiteren Ersatz gefällt worden.</p> <p>Weder die zusätzliche Vollversiegelung noch die zusätzliche Generierung von Individualverkehr wird unter klimatischen Gesichtspunkten betrachtet.</p> <p>Unverändert wären die Planungen nicht mit § 13 KSG in Einklang zu bringen und daher rechtswidrig.</p> <p>Für Fragen steht Ihnen Herr Geiger (0385-588 69 500) gerne zur Verfügung.</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>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Christoph Linke Amtsleiter</p>	<p>TÖB 25 Nr. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS</p> <p>16.05.2023 Vorentwurf</p> <p>Richtigstellung: Die Prüfung im Verfahren hat ergeben, dass es sich nicht um Kompensationspflanzungen für vorhergehende Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen handelt.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Vollversiegelung initiiert. Es ist im Vergleich zum Urplan in einem großen Teilbereich des Bebauungsplanes nur eine geringere Versiegelung zulässig (Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6). Südlich der Datze ist ein 10 m-breiter Gewässerschutzstreifen festgesetzt, nördlich der Usedomer Straße wird im Bereich der ehemaligen Bahntrasse ein großzügiger öffentlicher Grünstreifen erhalten.</p> <p>Es handelt sich um einem innerstädtischen Bereich, der mit Gewerbebetrieben bebaut war, zu dem man sich auch im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wolgaster Straße“ für eine Revitalisierung bekannt hat. Diese Wiedernutzung erschlossener, städtebaulich integrierter Gewerbebrachen leistet einen Beitrag zum Klimaschutz, indem dadurch auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten, nicht erschlossenen Flächen im Außenbereich am Stadtrand verzichtet werden kann.</p> <p>Formaler Hinweis: Rechtsgrundlage für das B-Plan-Verfahren ist das BauGB, nach dem u. a. (aber nicht ausschließlich) die Belange des Klimaschutzes bei der Planaufstellung und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind. Insofern ist der § 13 KSG hier nicht zutreffend für die behauptete Rechtswidrigkeit des B-Planes.</p>	

2.3 (Mail) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (09.08.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Michael.Thomas@stalums.mv-regierung.de  Mittwoch, 9. August 2023 09:48  AW: B-Plan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", 1. Änderung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 16.05.2023</p> <p>B 74.3.1. Änd.  in meiner Stellungnahme zum Flächenbedarf der Datze habe ich auf einen theoretisch notwendigen Gewässerentwicklungsraum von ca. 30 m verwiesen. Dieser wird für erheblich veränderte Gewässer wie der Datze nach einem bundesweit einheitlichen Verfahren ermittelt, um so auch die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.  Ein Gewässerentwicklungsraum beinhaltet einen Flächenbedarf links und rechts des Gewässers sowie das Gewässer selbst. D.h. im konkreten Fall, dass die Fläche der Datze zwischen den beidseitigen Böschungsoberkanten Bestandteil des Entwicklungsraumes. Somit entfällt für den Flächenbedarf links und rechts der Datze jeweils ein Streifen von ca. 10 m - also genau so breit, wie von WBV und UWB gefordert. Es sollte also ein beidseitiger Randstreifen (Entwicklungsraum) von 10 m vorgesehen werden.  Da dem Wortlaut nach der Gewässerentwicklungsraum einer möglichen naturnahen Entwicklung des Gewässers dienen soll, sind diese Räume bebauungsfrei zu halten. Befestigte Wege oder dauerhaft angelegte Stellflächen müssten erhalten bleiben und würden einer möglichen Entwicklung der Datze - die z.B. mit -aus Entwicklungssicht gewollten- Böschungsabbrüchen einhergehen kann, entgegenstehen. Dagegen sind Baumpflanzungen sehr willkommen.  An einer weiteren Beratung würde ich bei Bedarf gern teilnehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Im Auftrag  gez. Michael Thomas</p>	<p>TÖB 25 Nr. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS</p>	<p>09.08.2023  Vorentwurf</p>
	<p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b>  Auf Grundlage dieser Stellungnahme wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den Eigentümern südlich der Datze ein Gewässerrandstreifen von 10 m im Entwurf festgesetzt (im Vorentwurf 5 m).</p> <p>Das StALU wird bei zukünftigen Abstimmungen zu Maßnahmen im Gewässerentwicklungsraum berücksichtigt.</p>	

2.3 (Seite 1) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (02.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:  <b>1. Naturschutz, Wasser und Boden</b>  <b>A)</b> Aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)/des gewässerkundlichen Landesdienstes (GKLD)</p> <p>Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:</p> <p>Das dem Vorhaben nächstgelegene und nach WRRL berichtspflichtige Gewässer ist die Datze OTOL-2600. Das Vorhaben schneidet den für eine nachhaltige Entwicklung der Datze im Sinne der Zielerreichung nach WRRL notwendigen Gewässerentwicklungsraum. Der Gewässerentwicklungsraum beträgt für den als „erheblich verändert“ eingestuftem Wasserkörper der Datze links und rechts der Böschungsoberkante jeweils 15 m.</p> <p>Die Datze befindet sich in einem unbefriedigenden ökologischen Potential (Zustandsbewertung). Damit besteht nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Handlungsbedarf und ein Erfordernis zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Zustands- bzw. Potentialverbesserung des Wasserkörpers.  Für die Datze sind in dem betroffenen Abschnitt folgende strukturverbessernde Maßnahmen zwingend erforderlich:</p> <p>Maßnahme OTOL-2600_M13  Anlage / Ergänzung mindestens des linksseitigen Gehölzsaumes</p> <p>Maßnahme OTÖL-2600_M14  Neuprofilierung, lokale Böschungsabflachungen, ggf. Anlage von Sekundärauereichen; Totholzeinbau, Förderung von Substratvarianz und naturnahen Sohlstrukturen</p> <p>Maßnahme OTOL-2600_M18  Zulassen und unterstützen der eigendynamischen Laufentwicklung durch angepasste Krautung und Einstellung der Grundräumung, Unterhaltung nach GEPP</p> <p>Für die Entwicklung der Gewässer ist ein bebauungsfreier Gewässerentwicklungsraum bereitzustellen. Dieser ist nachrichtlich im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 festgehalten. Insbesondere die Maßnahmen OTOL-2600_M13 und OTOL-2600_M14 haben einen über den gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante hinausgehenden Flächenbedarf. Dieser wird im ausgewiesenen Gewässerentwicklungsraum berücksichtigt.</p>	TÖB Nr. 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS 02.07.2024 Entwurf	
<span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">1</span>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b>                  Auf viele Hinweise wurde bereits im Rahmen der Abwägung zum Vorentwurf eingegangen.</p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b>                  In den Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf sowie zum Entwurf einschließlich der Stellungnahme des StALU vom 09.08.2023 wird ein Gewässerrandstreifen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 10 m gefordert. Dieser wird im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt.</p> <p>Ein zu erarbeitendes Maßnahmenkonzept für diesen Bereich wird mit den zuständigen Behörden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes abgestimmt und vertraglich gesichert.</p>	

2.3 (Seite 2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (02.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>5. Maßgeblich für eine Zielerreichung nach WRRL ist u. a. das Vorhandensein naturreaumtypischer Ufergehölze sowohl in der Uferböschung als auch oberhalb der Böschungskante. Nach § 39 WHG ist die Ufervegetation zu erhalten bzw. neu anzupflanzen. Aus diesem Grund ist die Ufervegetation am betroffenen Südufer der Datze zu erhalten. Die Ufergehölze im Bereich des Südufers sorgen für eine gute Beschattung des Gewässers und führen so u. a. zu einem geringeren Kraut- aufwuchs im Gewässer und zu einem geringeren Unterhaltungsaufwand.</p> <p>6. Die Stadt Neubrandenburg ist ausbaupflichtig für Gewässer 2. Ordnung. Damit ist die Stadt in ihrem Amtsgebiet in der Verantwortung zur Umsetzung der EG- WRRL an dem Gewässer Datze, Wasserkörperkennzahl OTOL-2600.</p> <p>7. Zur möglichen Kompensation der Eingriffe, die aus dem Bebauungsplan entstehen, wird daher der Stadt eine - auch in Teilen mögliche - Umsetzung der Maßnahme OTOL-2600_M13 und OTOL-2600_M14 des Maßnahmenprogrammes für diesen Wasserkörper empfohlen. Dabei empfiehlt sich insbesondere, einen Teil der bereits vorgesehenen Baumpflanzungen entlang des Südufers der Datze vorzunehmen.</p> <p>8. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) kann weiteren konkreteren Maßnahmenbedarf am Gewässer benennen und Sie bei einer Beantragung von Fördermitteln beraten.</p> <p>9. Für die Suche nach ggf. weiteren gewässerbegleitenden Kompensationsmaßnahmen steht das StALU MS gern zur Verfügung.</p> <p>B) Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen Gemäß den vorliegenden Informationen gehören die vom Flächennutzungsplan beeinflussten Flurstücke zu der altlastverdächtigen Fläche der ehemaligen Brauerei Neubrandenburg. Zudem berührt die Änderung des Bebauungsplanes im Osten mit dem dort geplanten Gewerbegebiet die aus dem Kataster entlassene Altlast der Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG Neubrandenburg (EMO NB). Derzeit ist für diese Standorte keinerlei Altlastensanierung geplant oder in Durchführung. Es liegen auch keine Unterlagen zu einer abgeschlossenen Altlastensanierung auf den Geländen vor.</p>	<p>TÖB Nr. 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS</p>	<p>02.07.2024 Entwurf</p>
<p>2</p>	<p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im bebauungsfreien Raum an der Datze die Pflanzung von 19 Bäumen festgesetzt. Das zu erarbeitende Maßnahmenkonzept, das auch diese Baumpflanzungen beinhaltet, wird mit den berührten Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes abgestimmt.</p>	

2.3 (Seite 3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (02.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen sind folgende <b>Auflagen</b> für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für die gesamten Flächen ist eine historische Erkundung durchzuführen, um die Nutzungsgeschichte des Areals zu ermitteln. Falls eine solche Erkundung bereits durchgeführt wurde, sind dem StALU MS alle Unterlagen vollständig zur Überprüfung einzureichen.</li> <li>1. Bei Bestätigung des Altlastenverdacht durch die historische Erkundung, ist eine altlastenorientierende Bodenuntersuchung durchzuführen. Dabei müssen die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) Anhang 2 festgelegten Wirkungspfade mit ihren Maßnahmen- und Prüfwerten Bestandteil der Untersuchung sein. Alle Ergebnisse müssen dem StALU MS vollständig zur Überprüfung eingereicht werden. Bereits bestehende altlastenorientierende Bodenuntersuchungen für die Gelände sind dem StALU MS vollständig zur Überprüfung einzureichen.</li> <li>2. Wird festgestellt, dass bei der altlastenorientierten Bodenuntersuchung die Prüfwerte erreicht bzw. überschritten sind, ist mittels einer Detailuntersuchung die Sanierungswürdigkeit bzw. sind geeignete Abwehrmaßnahmen für gefährdete Schutzgüter zu ermitteln.</li> <li>3. Für die ggf. erforderlichen Erdarbeiten ist ein Arbeits- und Sicherheitsplan nach DGUV 101-004 für Arbeiten im kontaminierten Bereich zu erstellen.</li> </ol> <p>Begründung                  Das StALU MS ist nach § 14 Absatz 4 Punkt 3 Landesbodenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) zuständig für die Anordnung der notwendigen Maßnahmen zur Sanierung von und der notwendigen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen für Altlasten.                  Daraus ergeben sich die vorgenannten Auflagen, welche sich zudem nach BBodSchV § 10 Absatz 1 „Vorsorgeanforderungen“ richten. Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V erfasst die untere Bodenschutzbehörde Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten.                  Bei dem Standort handelt es sich nach Auswertung der Luftbilder um ein ehemaliges Gelände eines großen Brauereigeländes und der Hauptverwaltung des örtlichen Energieversorgers. Da an solchen Standorten mit Tropfverlusten durch Undichtigkeiten und Handhabungsverlusten von Treibstoffen, chemischen Reinigungsmitteln, Schmiermitteln und Verbrennungsresten zu rechnen ist, werden diese Standorte branchentypisch als altlastverdächtige Flächen eingestuft. Zu Sanierungsvorhaben sind dem StALU MS keine Unterlagen bekannt. Alle vorhandenen gutachterlichen Sanierungsnachweise sind dem StALU MS zur Prüfung vollständig nachzureichen.</p>	<p>TÖB Nr. 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS</p> <p><b>3</b> <b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b>                  Siehe hierzu Pkt. 3 der Abwägung der Stellungnahme des StALU vom 16.05.2023 zum Vorentwurf.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der - <i>Punkt 5.2 Altlasten, Historie</i> aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Notwendigkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung vor Ausführung der Erschließungsarbeiten informiert. 2025 wurden punktuelle Kleinrammbohrungen zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Weiterführende Untersuchungen betreffen die Genehmigungsplanung.</p>	<p>02.07.2024 Entwurf</p>

2.3 (Seite 4) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (02.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>Hinweise</p> <p>Das StALU MS weist darauf hin, dass es im Bereich des Bebauungsplanes zur Erschließung von Kontaminationsbereichen im Rahmen der Bautätigkeiten kommen kann. Folgende Schadstoffgruppen wären standorttypisch, MKW, PAK, BTEX, LHKW, Asbest, Schwermetalle wie Chrom, Kupfer, Nickel, Zink, Arsen und Blei, sowie Cadmium. Im Rahmen der altlastenorientierenden Voruntersuchung wäre es sinnvoll die Bereiche nach bodenschutzgesetzrelevanten Parameter zu untersuchen.</p> <p>Bei einer Neubebauung ist ggf. vorher eine Altlastensanierung notwendig, welche den im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der BBodSchV festgesetzten Anforderungen für das geplante zukünftige Nutzungskonzept entspricht.</p> <p>Sollte eine Sanierung bereits teilweise bzw. vollständig durchgeführt worden sein, sind dem StALU MS sämtliche Unterlagen und Nachweise umgehend nach- zureichen. Es behält sich das Recht vor diese Unterlagen zu überprüfen und gegebenenfalls weitere erforderliche Schritte in die Wege zu leiten.</p> <p>Das StALU MS ist bei Sanierungsvorhaben als zuständige Behörde rechtzeitig einzubinden.</p> <p>Da das Teilgebiet der EMO NB im digitalen Altlastenkataster als „aus den Altlastenkataster entlassen“ eingetragen ist, wird hiermit darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung dieses Sachverhaltes vom StALU MS noch auf Korrektheit erfolgen wird.</p> <p><b>Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</b></p> <p>Klimaschutz Die Stellungnahme des StALU MS zur Reg.-Nr. 117-23 vom 16.05.2023 fand in Bezug auf den Bereich „Klimaschutz“ leider keinerlei Berücksichtigung und wird daher dem Grunde nach aufrechterhalten.</p>	<p>TÖB Nr. 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS</p>	<p>02.07.2024 Entwurf</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p><b>Zu 4: Der Hinweis wurde beachtet.</b> Siehe Punkte 5 und 6 der Abwägung zum Vorentwurf.</p>	

2.3 (Seite 5) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (02.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Bauleitplanung und insbesondere die mit ihr einhergehende Flächenversiegelung sowie die Generierung von zusätzlichem Individualverkehr ist klimarelevant (vgl. Groß, Klimaschutz als Kommunale Pflicht, NordÖR 2022, 557). Gemäß § 13 Klimaschutzgesetz (KSG) i.V.m. § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dies in das Planungsermessen der Gemeinde einzustellen, wobei zunächst die konkreten (auch mikroklimatischen) und sodann die globalen Auswirkungen zu ermitteln sind. Hieraus ableitend hat die Gemeinde sodann den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Zuge der Bauleitplanung entsprechend Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Planung erfolgt, um u.a. die Ansiedlung eines (weiteren) Möbelhandelshauses sowie eines Sondergebietes für einen (weiteren) SB-Markt mit (weiterem) „Back-Shop“ auf zu großen Teilen unversiegelter Fläche zu ermöglichen. Dabei sind die Angaben zum derzeitigen Versiegelungsgrad in den Unterlagen nicht durchweg kohärent. Laut Umweltbericht, Seite 7, sind derzeit 36% versiegelt; Ziel sind 80%. Auf Seite 4 der Begründung des Vorentwurfes heißt es hingegen: „Nach einer Vor-Ort-Begehung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eingeschätzt, dass diese Fläche mit verschiedensten wertvollen Biotopen und Lebensräumen geschützter Tierarten ausgestattet ist und dass eine Bebauung mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist.“</p> <p>Der Klimaschutz wurde in den bisherigen Planungen nicht ausreichend betrachtet. Auf Seite 28 des Umweltberichts heißt es gar, „Das Klima im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Die Planung verursacht keine zusätzlichen Immissionen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.“ Diese Annahme verkennt grundlegend, dass es durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen u.a. zu einer weitestgehend unvermeidbaren Zunahme von klimaschädlichen Treibhausgasimmissionen durch Individualverkehr kommen wird.</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten zahlreichen Fällungen geschützter und ungeschützter Bäume, von denen letztere offenkundig bereits Kompensationspflanzungen für die vorhergehenden Fällungen von geschützten Bäumen darstellen, entsteht zwar eine unter Heranziehung des Kompensationserlasses Pflicht zur teilweisen floristischen Kompensation, jedoch unter klimarechtlichen Gesichtspunkten eine Kompensationslücke. Denn es werden nur geschützte Bäume „ersetzt“ und diese überwiegend im Verhältnis 1:1, wobei geschützte Bäume durch ungeschützte (dünne) Bäume ersetzt werden (siehe Tabelle 8 auf Seite 35 des Umweltberichts). Das hat negative Auswirkungen auf die CG2-Bilanz des Vorhabens und (entgegen der vorzitierten Aussage im Umweltbericht) durchaus auch negative mikroklimatische Effekte zur Folge. Denn Stadtgrün trägt in Gestalt von Bäumen desto mehr zur Kühlung des Stadtklimas bei, je älter und größer diese sind. i.d.R. ohne weiteren Ersatz gefällt worden.</p>	<p>TÖB Nr. 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS</p> <p><b>Noch zu Pkt. 4:</b> Der Artenschutzfachbeitrag und der Umweltbericht wurden am 14.11.2024 auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aktualisiert, die Begründung wurde angepasst.</p> <p>Zum Individualverkehr siehe Abwägung Pkt. 5 der Stellungnahme zum Vorentwurf.</p> <p>Klarstellung: Die Festsetzungen und die Erläuterungen in der Begründung beziehen sich nicht auf einen weiteren, sondern auf den bestehenden Lebensmittelmarkt.</p> <p>Die Angaben zur Versiegelung beziehen sich einerseits auf den Ist-Zustand andererseits auf den planerisch lt. gültigem B-Plan möglichen aber nicht ausgeschöpften Grad überbaubarer Flächen.</p> <p>Es handelt sich nicht um die Festsetzung zusätzlicher, sondern um die Änderung von Festsetzungen für bestehende aber brachgefallene Gewerbeflächen. Der Annahme, dass es dadurch zur „unvermeidbaren Zunahme von klimaschädlichen Treibhausgasimmissionen durch Individualverkehr kommen wird“, wird nicht gefolgt. Weder können zukünftige Antriebsarten noch die Verteilung dieser auf den zukünftigen Kundenverkehr sicher prognostiziert werden (z. B. der Anteil der E-Mobilität). Es ist aber anzunehmen, dass aufgrund der stadtzentraleren Lage (im Vergleich zu Fachmärkten bzw. Gewerbeflächen am Stadtrand) auch eine umweltfreundlichere Verkehrsmittelwahl zum Erreichen des Plangebietes ermöglicht wird.</p>	<p>02.07.2024 Entwurf</p>

2.3 (Seite 6) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS (02.07.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>Bekanntlich haben die stets dünnen Bäume auf Supermarkt- und Fachmarktparkplätzen im Sommer kaum einen wirksamen Effekt. Bis diese eine entsprechende Größe entwickelt haben, sind sie oftmals aufgrund neuerer Planungen und i.d.R. ohne weiteren Ersatz gefällt worden</p> <p>Weder die zusätzliche Vollversiegelung noch die zusätzliche Generierung von Individualverkehr wird unter klimatischen Gesichtspunkten hinreichend betrachtet. Dies zeugt von einem grundsätzlichen Unverständnis der Berücksichtigungspflicht klimatischer Effekte womit eine unveränderte Planung nicht mit § 13 KSG i.V.m. § 1 a Abs. 5 BauGB in Einklang zu bringen und daher rechtswidrig wäre. Für Fragen steht Ihnen Herr Reimann (0385-588 69 500) zur Verfügung.</p> <p>Andere Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind nicht betroffen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Christoff Linke</p>	<p>TÖB Nr. 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS 02.07.2024 Entwurf</p> <p><b>Noch zu Pkt. 4:</b> Bereits mit dem einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ wurde das Gebiet als unbeplanter Innenbereich bewertet. Für diese Einschätzung sprach einerseits der vorhandene bauliche Bestand als auch die historische Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes, das auch nach Aufgabe der bisherigen Nutzung seine Zulässigkeit zum Siedlungsraum nicht verloren hat. Es sind bereits vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes Eingriffe planerisch zulässig gewesen. Im Zuge durchgeführter Arten- und Biotopuntersuchungen hat sich herausgestellt, dass keine gravierenden Umweltauswirkungen verursacht werden. Ein Ausgleich ist für solche Eingriffe (Flächen) nicht erforderlich, die bereits vor der 1. Änderung zulässig sind oder waren. Das heißt, dass Kompensationsmaßnahmen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) nicht erforderlich sind.</p> <p>Neben dem sparsamen Umgang mit dem Boden und dem Gewässerschutzstreifen wurden Festsetzungen zum Einsatz klimaangepasster Planung getroffen. So sind nutzbare Dachflächen größer 20 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % für die Nutzung erneuerbarer Energien (PV-Anlagen und/oder Solarwärmekollektoren) auszustatten bzw. zu begrünen. In zukünftigen Bauanträgen wird auf die Wasserrückhaltung in der Fläche, auf sickerfähige Materialien und entsprechende Ausstattung zur Nutzung erneuerbarer Energien verwiesen.</p> <p>Die Angaben zur Versiegelung beziehen sich einerseits auf den Ist-Zustand andererseits auf den planerisch lt. gültigem B-Plan möglichen aber nicht ausgeschöpften Grad überbaubarer Flächen.</p>

2.4 (Seite 1) BUND (08.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung: Wir erheben Einwände und lehnen die Planung aus den folgenden Gründen ab: Der Bedarf der konkreten Planung ist zu begründen, da dem mehrere artenschutzrechtliche Belange (Vorkommen von Fischotter, Biber, Zauneidechse, mehrerer Brutvogelarten, Fledermäusen, ...) gegenüberstehen. Zudem regen wir an das geplante Möbelhaus an einer Stelle zu errichten, an der bereits ähnliche Einrichtungen stehen, um dort das Angebot zu bündeln. Auch im Hinblick auf die umliegenden Wohngebiete kann das Plangebiet eine gewisse Erholungsfunktion hinsichtlich der Durchgrünung des Quartiers erfüllen.</p> <p>Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung heißt es in der Begründung S. 7: Die vorgegangene planungsrechtliche Darstellung widerspricht den realen Gegebenheiten. Das Plangebiet ist zu etwa 36% versiegelt und zu etwa 24% gehölzbestanden. Die restlichen 40% sind offene überwiegend mit Landreitgras bewachsene Brachflächen, auf denen einzelne Bäume stehen. Weiter heißt es: Die 1. Änderung verursacht somit keine Eingriffe in die Flächen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) aber in den Gehölzbestand und in artenschutzrechtliche Belange.</p> <p>Sowohl die aktuelle HzE als auch das BNatSchG §14 (1) definieren Eingriffe wie folgt: Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.</p> <p>Es ist also nicht der geplante, sondern der tatsächlich vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet anzunehmen, insbesondere da davon auszugehen ist, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im bestehen Plan nicht umgesetzt wurden, da in der Praxis der Ausgleich erst nach dem Eingriff erfolgt. Dies benennt auch die HzE konkret: Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Dementsprechend ist auf Basis des aktuellen Naturzustandes eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchzuführen.</p>	<p>TÖB Nr. 34 BUND</p> <p style="text-align: right;">08.05.2023 Vorentwurf</p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis nicht beachtet.</b> Bereits mit dem einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ wurde das Gebiet als unbepannter Innenbereich mit dem Ziel einer Revitalisierung begründet. Mit dem Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung auf der Grundlage von Anträgen von 2 Grundstückseigentümern zur Ansiedlung eines Möbelmarktes und zur Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Versorgungsmarktes wurde sich zur Einleitung des Planverfahrens bekannt. Das ursprünglich angedachte vereinfachte Änderungsverfahren wurde aufgrund der naturschutzrechtlichen Belange in ein qualifiziertes Änderungsverfahren mit Umweltprüfung und Artenschutzfachbeitrag geändert. Auswirkungsanalysen und Verträglichkeitsgutachten bekräftigen die städtebauliche Verträglichkeit. Die landesplanerische Stellungnahme unterstreicht die Vereinbarkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Eine Bündelung von ähnlichen Einrichtungen an einem Standort ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer und deren zu vertretener Belange nicht möglich. Außerdem soll ausdrücklich ein Versorgungsangebot in stadtzentralerer Lage geschaffen werden, das besser als am Stadtrand erreichbar ist.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Der Urplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ war ein sogenannter einfacher Bebauungsplan, in dem nur die Art der Nutzung geregelt wurde. Die naturschutzrechtlichen Belange waren Anlass zur Änderung des Verfahrens. Im Zuge der Artenschutz- und Biotopuntersuchungen zur Erarbeitung des Umweltberichtes, des Artenschutzfachbeitrages und der FFH-Vorprüfung hat sich herausgestellt, dass mit der 1. Änderung keine gravierenden Umweltauswirkungen verursacht werden. Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es sind also Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 planerisch zulässig gewesen. Auf den Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, i. d. F. der 1. Änderung kann § 1a Abs. 3, Satz 6 BauGB mit der Folge angewendet werden, dass ein Ausgleich in solche Eingriffe nicht erforderlich ist, die vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bereits zulässig sind bzw. waren. Das heißt, Kompensationsmaßnahmen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) sind nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist dies anhand der Gegenüberstellung von geplanten und zulässigen Nutzungen nach. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine Eingriffe in Flächen gemäß der HzE aber in den Gehölzbestand und in artenschutzrechtliche Belange.</p>	

2.4 (Seite 2) BUND (08.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Die FFH-Vorprüfung für die Betroffenheit des FFH-Gebietes „Eiskeller und Brauereikeller Neubrandenburg“ (DE_2445-302) ist aus des Jahre 2013. Es ist nicht zulässig Umweltdaten zu verwenden, die älter als 5 Jahre sind. Daher ist die Vorprüfung zu wiederholen.</p> <p>Die Maßnahme M3 ist im konkreten Fall kritisch zu betrachten, da durch die Verkehrssicherungspflichten mehrere Bereiche weiterhin von stehendem Totholz freizuhalten sind. Außerdem führt die Maßnahme erst auf lange Sicht zu den gewünschten Fledermausquartieren. Wir empfehlen daher stattdessen den alten Eiskeller wieder für Fledermäuse herzurichten. Dazu sollte der Bereich großflächig entmüllt werden (v.a. der südliche Teil des Eiskellers ist aktuell mit großen Mengen an Glasmüll verunreinigt). Außerdem sollten im Inneren weitere Winterquartiere geschaffen werden und die Eingänge vandalismussicher sowie für Fledermäuse zum Einflug geeignet wiederhergerichtet werden. Auch gibt es nördlich des alten Eiskellers eine Straßenlaterne, die einen der Eingänge für Fledermäuse beleuchtet. Diese Störung sollte entweder abgeschirmt oder rückgebaut werden.</p> <p>Die Sanierung des bestehenden Eiskellers sehen wir in diesem Zusammenhang auch als sinnvoller an, als die aktuell geplante Maßnahme CEF5, da auf diese Weise ein bestehendes Quartier entscheidend aufgewertet werden kann statt ein neues Quartier zu schaffen, dass ebenfalls erhalten und kontrolliert werden muss.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen 1 und 2 sind ungeeignet. Zauneidechsen sind revierbildende Arten, wobei der Aktionsraum der einzelnen Tiere zwischen ca. 100m<sup>2</sup> beträgt. Bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist also damit zu rechnen, dass mehrere der umgesiedelten Tiere sich gegenseitig durch innerartliche Konkurrenz verdrängen. Das gleiche gilt für potenziell im Ausgleichsgebiet bereits vorkommende Individuen. Für Ausgleichsmaßnahme ist es zielführender auf einer Fläche deren Größe an die Anzahl von umzusiedelnden Individuen angepasst ist, mehrere kleine und vernetzte Habitats zu schaffen. Eine große, punktuelle Maßnahme ist ungeeignet, auch da Zauneidechsenhabitats in aller Regel aus einem Mosaik von strukturreichen Offenland-/Halboffenlandbiotopen mit einem Wechsel aus höherer und niedriger Vegetation, Stein- und Totholzstrukturen usw. bestehen. Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass die Flächen in denen die Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden soll, nicht bereits besiedelt sind, um eine Vergrämung durch innerartliche Konkurrenz zu vermeiden. Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten zur rechtlichen Sicherung auch in der Karte des B-Planes übertragen werden.</p>	<p>TÖB Nr. 34 BUND</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Es wurde eine aktuelle FFH-Vorprüfung erstellt.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b> Das Fledermausquartier wird im Auftrag des Eigentümers entmüllt, eingezäunt und gesichert. So können Unfallschäden ausgeschlossen werden. Außerdem handelt es sich um eine Waldfläche. Es besteht hier kein Haftungsanspruch.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.</b> Auf die Errichtung eines Artenschutzhauses wird verzichtet.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Anzahl der zu errichtenden Sommerquartiere wird von 1 auf 3 und die der Winterquartiere von 2 auf 5 erhöht.</p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Zur Gewährleistung der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadtverwaltung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Eine Festsetzung/zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung erfolgt nicht.</p>	<p>08.05.2023 Vorentwurf</p>

2.4 (Seite 3) BUND (08.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Alle Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen dieser B-Planänderung geplant werden sind in das Kataster für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des LUNG einzutragen.</p> <p>Mehrere der Bäume entlang des Fußweges im Süden des Plangebietes sind nach Alleenerlass als gesetzlich geschützte Allee zu beachten und entsprechend 3:1 zu ersetzen (s. Karte im Anhang).</p> <p>Mehrfach nennen die Planunterlagen die Vermutung, dass es sich bei den 5 zu fällenden Amberbäumen bzw. Ahornbäumen nördlich des Einkaufszentrums um eine Ausgleichspflanzung handelt. Zumindest im entsprechenden Kataster des LUNG sind sie nicht als solche verzeichnet. Dies hat jedoch nur bedingt eine Aussagekraft, da dieses Kataster einige Lücken beinhaltet. Es ist festzustellen, ob es sich bei diesen Bäumen um eine Ausgleichspflanzung handelt. Wenn dem so ist, sind sie entsprechend zu ersetzen.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung der WRRL sind mehrere Maßnahmen an der Datze geplant. Diese sind in der Planung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen inwiefern die dort geplanten Maßnahmen durch Ausgleichsmaßnahmen des vorliegenden B-Planes umzusetzen oder zu unterstützen sind. Der entsprechende Maßnahmen Steckbrief ist unter folgendem Link zu finden:  <a href="https://www.fis-wasser-mv.de/doku/m_portal_bp3/m_steckbriefe/OTOL-2600.pdf">https://www.fis-wasser-mv.de/doku/m_portal_bp3/m_steckbriefe/OTOL-2600.pdf</a></p> <p>Das Gebiet ist Teil einer Kaltluftschneise, die den Luftaustausch im Stadtgebiet entlang der Datze ermöglicht. Durch die geplante Bebauung wird diese verkleinert, was kritisch zu betrachten ist.</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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.</p> <p>i.A. Gordon Käbelmann                      BUND-Neubrandenburg</p>	<p>TÖB Nr. 34 BUND</p> <p style="text-align: right;">08.05.2023 Vorentwurf</p>	<p><b>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet (da nicht zwingend notwendig).</b></p> <p><b>Zu 8: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                      Die Bäume im gekennzeichneten Bereich entsprechen nicht den gesetzlichen Vorgaben einer Allee.</p> <p><b>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Nach Prüfung in der Stadtverwaltung gibt es innerhalb des Plangebietes keine Ausgleichspflanzungen. Demzufolge sind auch die genannten Bäume nicht als solche anzusehen. Die Planunterlagen (Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag) wurden entsprechend korrigiert.</p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur einen Teilbereich südlich der Datze. Die aufgeführten Maßnahmen werden in die Begründung des Bebauungsplanes unter dem Punkt 6.3 <i>Grünflächen, Natur und Artenschutz</i> aufgenommen, da sie behördenverbindlich und bei allen Planungen zu berücksichtigen sind. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird mit strukturverbessernden Maßnahmen und den erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen den Zielstellungen der Wasserrahmenrichtlinie gefolgt.</p> <p>Für den ausgewiesenen Teilbereich entlang der Datze (10 m breit) wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Konzept erarbeitet und vertraglich gesichert.</p> <p><b>Zu 11: Der Hinweis ist für das Bebauungsverfahren ohne Relevanz.</b>                      Das Gebiet war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise versiegelt und mesoklimatisch beeinträchtigt/wenig bedeutsam. Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes beinhalten 2 großzügige Grünbereiche entlang der Datze und der Usedomer Straße sowie Festsetzungen mit einem geringeren Versiegelungsgrad für die geplante Mischverkehrsfläche (0,6) schränken den Versiegelungsgrad ein. Die Beeinträchtigung der Kaltluftschneise am Gewässerraum der Datze bleibt im Wesentlichen auf den Bereich des Möbelmarktes und des Lebensmittelmarktes beschränkt. Die vorgesehenen Baukörper/Bauflächen führen insgesamt aber nicht zu einer wesentlichen negativen Beeinträchtigung des Mesoklimas (bzw. des Kaltluftabflusses).</p> <p><b>Zu 12: Der Hinweis beachtet.</b>                      Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes sowie des zu erarbeitenden abgestimmten Maßnahmenkonzeptes werden dem BUND zur Verfügung gestellt.</p>

2.4 (Mail Ergänzung Stellungnahme) BUND (12.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>zu unserer Stellungnahme des Vorentwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3: „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg ist uns aufgefallen, dass wir 2 Punkte vergessen haben. Diese würden wir zu unserer bestehenden Stellungnahme gern ergänzen. Sollten Sie dazu ein formelles Schreiben benötigen, kann ich Ihnen dies gern zukommen lassen.</p> <p>1. Ergänzung: Zum aktuellen Zeitpunkt ist nicht gesichert, dass die NABU-Stiftung die Flächen für die Ausgleichsmaßnahme um den Eiskeller übernimmt. Dieser Punkt ist zu klären.</p> <p>2. Ergänzung: Die Beleuchtung im Plangebiet ist so auszurichten, dass diese keine Störung für den Fledermauskeller darstellen können. Dies ist als entsprechende Vermeidungsmaßnahme im B-Plan festzuhalten.</p>	<p>TÖB Nr. 34 BUND</p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Die Bewirtschaftung und Übernahme des Eiskellers ist noch nicht abschließend geklärt und liegt in der Verantwortung des Eigentümers.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Im Entwurf des Bebauungsplanes werden Hinweise für eine fledermausfreundliche Beleuchtung aufgenommen.</p>	<p>12.05.2023 Vorentwurf</p>

2.4 (Seite 1) BUND (26.06.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung: Wir äußeren folgende, dringende Bedenken zur Planung:</p> <p><b>Allgemeines</b> Nach §1a (1) BauGB gilt: Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Dazu heißt es in der Begründung S. 7 bezogen auf die Erweiterung des Lidl-Marktes: Der Standort ist neu entstanden und trägt zur wohnungsnahen Versorgung der Wohnbevölkerung der Ihlenfelder Vorstadt, des Brauereiviertels sowie des Reitbahnviertels bei. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht notwendig.</p> <p>Bezogen auf den geplanten Möbelmarkt gibt es keine Aussagen zu dessen Notwendigkeit. Der BUND fordert die Notwendigkeit zur Errichtung des Möbelmarktes anhand eines konkreten Bedarfes nachzuweisen.</p> <p>Der Klimaschutz ist derzeit nicht ausreichend berücksichtigt. Nach §13 KSG ist der Klimaschutz und besonders die Emissionswirkung von allen Vorhaben zu prüfen. Die erstellte Verkehrsprognose geht davon aus, dass durch das Vorhaben der Verkehr in diesem Bereich zunehmen wird (vgl. Begründung S. 5). Da die meisten Autos mit Verbrennungsmotoren ausgestattet sind, ist davon auszugehen, dass dadurch auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen steigen werden. Es werden wertvolle Grünland bzw. Brachflächen und Waldflächen vernichtet bzw. überbaut, was ebenfalls einen negativen Einfluss auf das (Lokal-)Klima hat. Des Weiteren grenzt das Plangebiet direkt an die Datze als wichtige Kaltluftschneise und stellt aufgrund der aktuellen Durchgrünung einen wichtigen Bestandteil dieser Kaltluftschneise dar.</p> <p>All diese Sachverhalte sind im UB im Abschnitt zum Klimaschutz nicht berücksichtigt. Sie sind ebenfalls in die Abwägung mit einzubeziehen und entsprechend zu gewichten</p> <p>Wir begrüßen die Festsetzung 2.4, 2.5 und 2.6 im Bebauungsplan.</p>	<p>TÖB Nr. 34 BUND <span style="float: right;">26.06.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Bei der Planung handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Es handelt sich nicht um eine Bebauung auf der „grünen Wiese“, sondern um einen innerstädtischen Bereich (eine Brachfläche mit Nachverdichtungsmöglichkeit). Vorliegende Anträge privater Grundstückseigentümer waren Anlass für gutachterliche Nachweise der städtebaulichen Verträglichkeit der Ansiedlungs- /Erweiterungswünsche. In der Begründung zum Entwurf sind unter dem Pkt. 6.1.2 die Ergebnisse der gutachterlichen Überprüfung wie folgt übernommen (Zitat): „Der Standort ist neu entstanden und trägt zur wohnungsnahen Versorgung der Wohnbevölkerung der Ihlenfelder Vorstadt, des Brauereiviertels sowie des Reitbahnviertels bei. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht notwendig.“ Allerdings sind lt. Einzelhandelsgutachten angemessene Erweiterungen, Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen nicht ausgeschlossen. Daher wird aus gutachterlicher Sicht eine reduzierte Verkaufsflächenerweiterung auf 1000 m<sup>2</sup> als städtebaulich und absatzwirtschaftlich verträglich angesehen. Verkaufsflächenerweiterungen darüber hinaus würden zu starken Umsatzlenkungen führen, die städtebaulich nicht mehr verträglich sind.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wurde beachtet.</b> Für die Ansiedlung des Möbelmarktes wurde bereits 2020 durch den Eigentümer/Investor des Grundstücks ein <i>Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens</i> erstellt. Das Vorhaben steht dem Einzelhandelskonzept der Vier-Tore-Stadt nicht entgegen und stärkt die oberzentrale Versorgungsfunktion.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> In der Begründung zum Bebauungsplan werden Ausführungen zum Klimaschutz unter dem Pkt. 6.8 ergänzt. Für die Inanspruchnahme des Waldes erfolgt eine Waldumwandlung. Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt durch den Erwerb von Waldpunkten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein 10 m-breiter Gewässerentwicklungsraum festgesetzt, in dem u. a. der Ersatz für die zu fällenden Bäume erfolgen wird. Die Einordnung von Ladesäulen für Elektromobilität ist Ansinnen des Investors.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Pkt. 6.6 <i>Klimaschutz</i> ergänzt.</p>

2.4 (Seite 2) BUND (26.06.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</b></p> <p>Der BUND nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Neubrandenburg nicht in der bau- und planungsrechtlichen Verpflichtung steht dem Verursacher des geplanten Eingriffes auf der Vorhabenfläche eine Kompensation nach HzE aufzuerlegen, da bereits vor der Planänderung Eingriffe im Vorhabengebiet zulässig waren.</p> <p>Aus fachlicher Sicht ist dieses Vorgehen jedoch höchst bedenklich, da sich aktuell wertvolle Biotope im Plangebiet befinden, wie auch die Begründung S. 4 feststellt: „Nach einer Vor-Ort-Begehung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eingeschätzt, dass diese Fläche mit verschiedensten wertvollen Biotopen und Lebensräumen geschützter Tierarten ausgestattet ist und dass eine Bebauung mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist.“ Dem Widerspruch im übrigen die Begründung S 15: „Im Zuge inzwischen durchgeführter Arten- und Biotopuntersuchungen zur Erarbeitung des Umweltberichtes, des Artenschutzfachbeitrages und der FFH-Vorprüfung hat sich herausgestellt, dass mit der 1. Änderung keine gravierenden Umweltauswirkungen verursacht werden.“ Allein die Anzahl der betroffenen gesetzlich geschützten Arten und die Fülle an daraus folgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zeigt deutlich, dass das Plangebiet naturschutzfachlich sehr wertvolle Lebensräume beinhaltet. Das Fehlen von Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Eingriffes in diese Lebensräume sieht der BUND kritisch, vor allem, da im Urplan vor über 10 Jahren gar keine Kompensationsmaßnahmen in dieser Hinsicht festgesetzt wurden, wie der UB S. 5 darstellt.</p> <p>Daher fordert der BUND, dass die Stadt Neubrandenburg von ihrem planerischen Ermessensspielraum Gebrauch macht und dem Verursacher des Eingriffes zumindest einen Teil der naturschutzfachlich wichtigen Kompensation auferlegt. Dabei sollten aktuelle Biotopausstattung und Planung miteinander in Relation gesetzt werden. Es sollte davon abgesehen werden die nicht umgesetzte Planung von vor über 10 Jahren in Relation zum aktuellen Vorhaben zu setzen.</p> <p>Alle Bäume, die im Plangebiet erhalten bleiben sollen, sind während der Bauphase nach DIN 19820 zu schützen. Insbesondere sind sie durch einen stabilen Zaun vor Befahrung zu schützen.</p>	<p>TÖB Nr. 34 BUND <span style="float: right;">26.06.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Es fehlt die gesetzliche Grundlage zur Forderung von Kompensationsmaßnahmen. Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es gilt, gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass ein Ausgleich für solche Eingriffe nicht erforderlich ist, die vor der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74.3 auf Grundlage der Ursprungsfassung des (gültigen) Bebauungsplans Nr. 74.3 bereits zulässig sind bzw. waren.</p> <p>Ein Widerspruch zwischen den Aussagen der Ersteinschätzung aus einer Vor-Ort-Begehung und den daraufhin durchgeführten weitergehenden Untersuchungen im Rahmen des AFB und der Umweltprüfung ist nicht gegeben, da durch letztere die Ersteinschätzung aktualisiert werden konnte.</p> <p>Die Eingriffe in Wald, in geschützte Biotope oder Lebensräume geschützter Arten werden vermieden bzw. kompensiert. Dazu zählen die geplante Waldumwandlung, die Sicherung und die Herrichtung des Eiskellers für Fledermäuse, die Schaffung von Ersatzhabitaten, die Pflanzung von 19 Bäumen.</p> <p>Es ist zu bedenken, dass der Urplan (2013) ein einfacher Bebauungsplan war, mit dem nur die Art der Nutzung geregelt wurde. Mit dem Übergang in ein qualifiziertes Änderungsverfahren mit Umweltprüfung wurde sich mit den Umweltbelangen vollumfänglich auseinandergesetzt.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Vier-Tore-Stadt und dem Investor vor Satzungsbeschluss geregelt. Der Hinweis auf die Einhaltung der DIN 19820 ist Vertragsbestandteil und grundsätzlich fachliche Praxis.</p>	

2.4 (Seite 3) BUND (26.06.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Ausbringen von Fledermauskästen entsprechend neuer naturschutzfachlicher Erkenntnisse nur unter bestimmten Voraussetzungen als CEF-Maßnahme anerkannt wird, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Tiere die Kästen auch annehmen. Die Funktion muss erfüllt sein, bevor die Baumhöhlen nicht mehr zur Verfügung stehen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die potenziellen Fledermausquartiere zu ersetzen. Diese sind zu kontrollieren und gegebenenfalls anzupassen. Dazu sei auf ZAHN et al. (2021)<sup>1</sup> verwiesen. Dementsprechend ist eine mögliche CEF-Maßnahme die Bergung von Quartiersstrukturen, z.B. Stammabschnitte mit Höhlen und Anbringen an vorhandenen Bäumen.</p> <p>Für die Zauneidechse stellt das Plangebiet ein in sich mehr oder weniger abgeschlossenes Habitat da, weil sowohl die Datze, als auch die Demminer Str. unüberwindliche Hindernisse für diese Art sind. Auch die Usedomer und die Ihlenfelder Str. stellen deutliche Hindernisse für diese Art da. Daher sieht der BUND kritisch, dass lediglich durch das Anlegen mehrerer punktueller Maßnahmen der Verlust einer größeren Fläche in diesem Gebiet ersetzt werden soll.</p> <p>Des Weiteren ist davon auszugehen, dass das Ausgleichshabitat ebenfalls durch Zauneidechsen besiedelt ist. Daher verliert die Ausgleichsmaßnahme deutlich an Wirkung, weil davon auszugehen ist, dass es zu Verdrängung von Individuen durch die innerartliche Konkurrenz und Revierbildung kommt. Dies ist besonders kritisch, weil wie oben beschreiben Abwanderungsmöglichkeiten aus dem Gebiet nicht bzw. nur sehr eingeschränkt bestehen.</p> <p>Ebenfalls ist kritisch zu betrachten, dass sich diese CEF-Maßnahmen im Bereich des Gewässerentwicklungskorridors der Datze befindet. Wie mehrere der Stellungnahmen aus der 1. Beteiligung zeigen, sind unter anderem die folgenden Maßnahmen im Zuge der Umsetzung der WRRL für diesen Abschnitt geplant: Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (Ergänzung eines mindestens linksseitigen Gehölzsaumes), Habitatveränderung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- und Sohlgestaltung. (Neuprofilierung, lokale Böschungsabflachungen, ggf. Anlage von Sekundärauenbereichen, ...)<sup>4</sup>. Beide Maßnahmen stehen der geplanten CEF-Maßnahme entgegen. Durch die Baumpflanzungen kommt es zu einer Verschattung des Gebietes, was es unattraktiv für die Zauneidechse macht. Für die geplanten Veränderungen des Uferprofils sind die geplanten Maßnahmen Hindernisse, in deren Bereich die Uferneugestaltung nicht umgesetzt werden kann.</p>	<p>TÖB Nr. 34 BUND <span style="float: right;">26.06.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Zu 6: der Hinweis wird beachtet.</b> Einzelquartiere konnten ausschließlich an den zentralen Wohngebäuden nachgewiesen werden. Die im Erfassungsbericht empfohlenen 6 Ersatzspaltenquartiere werden mit der Anbringung von 6 Fledermauskästen, welche vor Baubeginn installiert werden, hinreichend ersetzt.</p> <p><b>Zu 7: der Hinweis wird beachtet.</b> Für den Maßnahmenbereich (im Geltungsbereich, südlich der Datze) wird ein Konzept zur Umsetzung erarbeitet und mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Es handelt sich um einen kleinen Bereich des Gewässerentwicklungsraums. Die Reptilienfunde konzentrieren sich auf einen relativ kleinen Teil des Plangebietes. Die Ersatzhabitate (5 Winterquartiere und 3 Sommerquartiere) werden die bisher von Reptilien nicht genutzten Flächen auf. Revierkonflikte sind daher nicht zu befürchten. An der ca. 630 m langen Uferlinie stehen den geplanten 19 Bäumen etwa jeweils 30 m zur Verfügung. Eine gänzliche Verschattung durch die Bäume ist also nicht zu befürchten, vor allem, wenn die Pflanzungen in Rücksicht auf die Ersatzhabitate erfolgen. Insofern ist hier mit der Entstehung eines Mosaiks von schattigen, halbschattigen und sonnigen Flächen zu rechnen.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen für den Uferbereich stehen nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) für diesen Bereich. Mit den durch den Bebauungsplan initiierten Maßnahmen ist ein Beginn der Umsetzung der Zielstellungen der WRRL gewährleistet. Die weiteren Maßnahmen gem. WRRL müssen an die Festsetzungen des B- Plans angepasst werden.</p>	

2.4 (Seite 4) BUND (26.06.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>Daher ist ein neuer Standort für diese CEF-Maßnahme zu suchen. Der BUND schlägt dafür für die südexponierten Trockenhänge am Datzeberg, südlich der Max-Adrion-Straße vor. Zwar kommen auch in diesem Gebiet bereits Zauneidechsen vor, allerdings wurde auch im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier" diese Fläche als geeignet ausgewählt und es wurden auf Teilflächen dieses Gebietes Maßnahmen festgesetzt. Daher schlagen wir vor die nun anfallenden Maßnahmen neben diesen bestehenden Maßnahmen durchzuführen und damit die beiden aktuellen Teilflächen zu verbinden.</p> <p>Generell ist für diese CEF-Maßnahme wichtig, dass die Haufen durch liegendes Totholz oder Heckenstrukturen mit der Umgebung vernetzt werden, damit die Zauneidechsen Schutz vor Beutegreifern haben. Auch ist wichtig darauf zu achten, dass tatsächlich nur Totholz genutzt wird, da sonst gerade bei wüchsigen Arten wie Weide mit einem Wiederaustreiben und damit einem Einwachsen zu rechnen ist.</p> <p>Auf Basis der verwendeten Kartier-Methode von 5 Begehungen ist aus wissenschaftlicher Sicht nur eine sichere Präsenz-Absenz-Aussage für die Zauneidechse zu treffen. Ein Rückschluss auf die Populationsgröße ist nur mit der Fang-Wiederfang-Methode möglich. Dennoch heißt es im AFB S. 15, dass 14 Zauneidechsen, das Gebiet besiedeln.</p> <p>Generell ist nicht nachvollziehbar anhand welcher Berechnung die Größe der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen festgelegt wurden. Wir verweisen dazu auf die frühere Stellungnahme des NABU, in der darauf aufmerksam gemacht wird, dass bei Populationsabschätzungen ein durchschnittlicher Korrekturfaktor von 7 zur Ermittlung der Populationsgröße verwendet wird.</p> <p>Der BUND nimmt die CEF-Maßnahme 4 zur Kenntnis. Bei allen Vogelnistkästen ist es wichtig einmal Ende Herbst nach Abschluss der Brutzeit aber vor Beginn des Winters die Nester zu entnehmen, um Parasitenbefall zu minimieren und das Quartier dauerhaft für die Arten nutzbar zu halten. Des Weiteren ist nach spätestens 10 Jahren damit zu rechnen, dass erste Kästen ersetzt werden müssen. Der BUND fordert konkret zu benennen wer für die Pflege und Wartung dieser CEF-Maßnahme zuständig ist.</p> <p>Der UB schreibt auf S. 18, dass es sehr sichere Anzeichen für das Vorkommen des Eremiten in mindestens einem Baum im Plangebiet gibt. Als einzige Vermeidungsmaßnahme wird jedoch die Überprüfung kurz vor der Fällung genannt. Dieses Vorgehen ist unzureichend, vor allem da unserer Erfahrung nach ein Baustopp aufgrund von Artenschutzrechtlichen Belangen schwierig ist, wenn die für die Fällung zuständigen Personen bereits bereitstehen, um ihrer Arbeit nachzugehen. Daher fordert der BUND eine konkrete Kartierung des Plangebietes hinsichtlich des Eremiten. Alle besetzten Bäume sind zur dauerhaften Erhaltung festzusetzen.</p>	<p>TÖB Nr. 34 BUND <span style="float: right;">26.06.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Zu 8: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>Die Bedingungen für die im Plangebiet vorhandene Population sind derzeit nicht optimal. Durch die Aufwertungen der nicht durch Zauneidechsen besetzten Grünflächen des Plangebietes kann der derzeitige Zustand erhalten bleiben.</p> <p>Der Vorschlag des BUND kann eine Auslöschung der vorhandenen Population im Plangebiet zur Folge haben. Die widerspricht den Grundsätzen des Artenschutzes.</p> <p><b>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Der Umfang der Untersuchungen wurde von der Genehmigungsbehörde bestätigt. Die Aussage im AFB folgendermaßen wird korrigiert: <i>„Im Westteil sind, vorwiegend in den Randbereichen der Staudenflur 11 Exemplare der Zauneidechse (Lacerta agilis), sowohl frisch geschlüpfte und juvenile als auch adulte Individuen, an unterschiedlichen Terminen gesichtet worden.“</i></p> <p>Von einer geringeren Anzahl an Exemplaren ist aufgrund der kleinen Ausdehnung des Habitats auszugehen.</p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Im städtebaulichen Vertrag werden die Zuständigkeiten, die Umsetzung und die Pflege geregelt.</p> <p><b>Zu 11: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Ein Vorkommen des Eremiten wurde nicht nachgewiesen. Es wurde nur ein Baum mit Habitatpotenzial für den Eremiten gefunden. Es handelt sich um eine Weide (Bild 14/15 AFB) an der jedoch keine weiteren Hinweise auf die Art wie Kotpillen oder Exoskeletteile gefunden werden konnten. Über die Maßnahmen zur ökologischen Baubegleitung kann abgesichert werden, dass Verbotstatbestände nicht eintreten. Weitere Kartierungen oder Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p>	

2.4 (Seite 5) BUND (26.06.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir weisen darauf hin, dass ein Kriterium für die Anerkennung von CEF-Maßnahmen ist, dass diese Wirkung zeigen, bevor der eigentliche Eingriff erfolgt. Daher fordert BUND einen Nachweis der vollumfänglichen Wirksamkeit aller getroffenen CEF-Maßnahmen, bevor die Eingriffe vorgenommen werden.</p> <p>Wir begrüßen die CEF-Maßnahme 8. Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i.A. Gordon Käbelmann BUND-Neubrandenburg</p>	<p>TÖB Nr. 34 BUND</p> <p style="text-align: right;">26.06.2024 Entwurf</p>	<p><b>Zu 12: Der Hinweis wird beachtet.</b> Es wird vertraglich gewährleistet, dass für die Umsetzung und ökologische Baubegleitung der Maßnahmen eine fachkundige Person beauftragt wird.</p> <p>Im Auftrag des Planungsträgers wird in Zusammenarbeit mit der beauftragten ökologischen Baubegleitung ein Durchführungsplan für die Umsetzung der geplanten CEF-Maßnahmen aufgestellt und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises unter Einbeziehung der Verbände abgestimmt.</p> <p><b>Zu 13: Der Hinweis wird beachtet.</b></p>

2.5 (Seite 1) NABU (11.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Namen und im Auftrag des NABU Landesverbandes nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	TÖB Nr. 35 NABU	11.05.2023
<p>Das o.g. Verfahren lehnen wir ausfolgenden Gründen ab und erheben Einwände:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p>	
<p>Die unbebauten Flächen in der Niederung der Datze sind Teil einer Kaltluftschneise, die klimatisch ausgleichend auf die angrenzende städtische Bebauung wirkt. Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad deutlich erhöht und führt damit zur starken Minderung der klimatischen Wirkung auf das Umfeld. Im Zuge der Klimaveränderungen ist dieser Fakt als kritisch zu betrachten.</p> <p>Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze fließt die Datze. Sie unterliegt als Fließgewässer II. Ordnung der berichtspflichtig gemäß WRRL, wonach auch Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur angrenzend an das Gebiet vorgesehen sind. Die vorgesehene Planung darf die Maßnahmen bezüglich der WRRL nicht beeinträchtigen. Aussagen hierzu fehlen bisher.</p>	1	<p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b> Bei der Planung handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Es handelt sich nicht um eine Bebauung auf der „grünen Wiese“, sondern um einen innerstädtischen Bereich. Umfangreiche Versiegelungen waren bereits auf der Grundlage des Urplanes möglich. Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes beinhalten 2 großzügige Grünbereiche entlang der Datze und der Usedomer Straße sowie Festsetzungen mit einem geringeren Versiegelungsgrad für die geplante Mischverkehrsfläche (0,6) schränken den Versiegelungsgrad ein. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird auf die erforderliche Einhaltung der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie bezüglich der Datze verwiesen. Hierbei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan nur eine Teilfläche südlich der Datze einnimmt und hier ein Gewässerentwicklungsraum von ca. 10 m freigehalten wurde. Die Umsetzung der Ziele der WRRL außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht Aufgabe oder Regelungsinhalt des B-Planes.</p>
<p>Die Datze angrenzend an den Bebauungsplan ist im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan als Fläche von regionaler Bedeutung für den Biotopverbund und daher als Flächen des „Biotopverbunds im weiteren Sinne“ eingestuft (GLRP, 2011, Karte II). Die Niederung hat eine funktionale Bedeutung für das Biotopverbundsystem. Auswirkungen durch die Planungen auf den Biotopverbund wurden bisher nicht betrachtet.</p>	2	<p><b>Zu 2 Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Die Datze befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird durch das Vorhaben nicht berührt. Der Biotopverbund ist nicht gefährdet.</p>
<p>Grundsätzlich ist von einer Betroffenheit des FFH-Gebietes „Eiskeller und Brauereikeller Neubrandenburg“(DE 2445-302) durch das Vorhaben auszugehen. Die Vorprüfung hierfür ist älter als 5 Jahre und daher zu aktualisieren.</p>	3	<p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Es wurde eine aktuelle FFH-Vorprüfung beauftragt. Sie wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Aktuell ist noch kein Artenschutzfachbeitrag vorliegend. Im Umweltbericht wird darauf verwiesen, dass teilweise die Daten noch fehlen. Im Umweltbericht werden auch erste Maßnahmen benannt. Grundsätzlich sind folgende Punkte bezüglich der Maßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen:</p>	4	<p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der Artenschutzfachbeitrag wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Die Datze bildet für den Fischotter und den Biber einen Wanderkorridor und Lebensraum (Arten des Anhanges II und IV der FFH-Richtlinie, nach der Roten Liste M-V als „gefährdet“ und „stark gefährdet“ eingestuft). Das angrenzende Vorhaben wirkt sich negativ auf diesen Wanderkorridor aus, da mit einer Erhöhung von Störquellen (Licht, Geräusche usw.) zu rechnen ist. Da bereits jetzt eine verstärkte Störung im Bereich Demminer Straße besteht, werden weitere Störquellen diesen Wanderkorridor des Fischotters und des Bibers negativ beeinflussen. In den vorliegenden Unterlagen werden hierzu keine Vermeidungsmaßnahmen benannt.</p>		

2.5 (Seite 2) NABU (11.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Datze ist zudem ein Wanderkorridor für die Fledermausarten, die im FFH-Gebiet „Eiskeller und Brauereikeller Neubrandenburg“ (DE 2445-302) überwintern. Diese Arten nutzen natürliche Leitlinien, wie eben die Datze, zur Wanderung zwischen Sommerquartier und Winterquartier bzw. Jagdhabitat (in Richtung Tollenseniederung bzw. Dateniederung). Voraussetzung ist ein während der Nacht möglichst lichtfreier Raum. Auch hier besteht bereits eine stärkere Vorbelastung im Bereich Demminer Straße. Die Schaffung weiterer Störquellen (insbesondere durch eine Beleuchtung) ist als sehr erheblich einzustufen.</p>	TÖB Nr. 35 NABU	11.05.2023 Vorentwurf
<p>Die Maßnahme M3 ist vermutlich unrealistisch, da im Bereich die Verkehrssicherungspflicht greift, die i. d. R. langfristig zur Fällung derartiger Bäume führt. Die Maßnahme würde daher kaum ihren artenschutzrechtlichen Sinn erfüllen. Stattdessen erscheint es sinnvoller den alten Eiskeller wieder für Fledermäuse herzurichten (großflächig Entmüllen, Optimierung des Eiskellers als Winterquartier durch Schaffung von Spaltenquartieren, Sicherung der Eingänge).</p>		
<p>Grundsätzlich gilt für CEF-Maßnahmen, dass sie langfristig wirksam sein sollen (20 Jahre). Das Aufhängen von aus Holz gefertigten Nisthilfen, wie in den CEF-Maßnahmen 3, 4 und 5 vorgeschlagen, erfüllen diese Voraussetzung nicht, da Nistkästen aus Holz relativ schnell verfallen. Für die CEF-Maßnahme 5 besteht zudem die Frage, wie und wer das Artenschutzhaus instand hält.</p>	Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich vor Satzungsbeschluss geregelt.	<p><b>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.</b> Auf die Festsetzung eines Artenschutzhauses (CEF 5) wird verzichtet.</p>
<p>Im Plangebiet wurden 14 Zauneidechsen gesichtet. Da bei derartigen Kartierungen nicht alle Zauneidechsen-Individuen erfasst werden können, wird zur Schätzung der Populationsgröße ein Korrekturfaktor in Abhängigkeit von den Kartierbedingungen (Vegetation, Witterung) sowie den Fähigkeiten des Kartierers genutzt. Oftmals wird ein Korrekturfaktor vom mindestens 7 angenommen, so dass für das vorliegende Untersuchungsergebnis eine deutlich größere Anzahl von Zauneidechsen-Individuen zu erwarten ist. Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen 1 und 2 sind damit deutlich zu gering kalkuliert und berücksichtigen nicht, dass das Habitat der Zauneidechse einen engen Verbund aus Offenland- bzw. Halboffenlandbiotopen mit vielfältiger Vegetation inklusive Struktureichtum umfasst. Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Flächensummen der Offenland-/Halboffenlandbiotope als Maß für die Ausgleichsmaßnahme anzusetzen.</p>		<p><b>Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.</b> Mit dem Bebauungsplanentwurf werden zusätzliche Zauneidechsenhabitate vorgesehen.</p>
<p>Funde von Amphibien im Landhabitat sind zumeist selten. Daher ist der Nachweis von Grasfröschen und Erdkröten im Plangebiet durch die vorliegende Untersuchung ein eindeutiger Beweis dafür, dass das Gebiet von Amphibien aufgesucht wird. Ein Einrichten eines Amphibienschutzzaunes entlang des Datze im Zuge der Baumaßnahme ist daher sehr zweckmäßig.</p>	<p><b>Zu 8: Der Hinweis wurde beachtet.</b> Der Amphibienfangzaun ist bereits als Vermeidungsmaßnahme V 6 unter dem Punkt Hinweise des Vorentwurfs festgesetzt. Er ist im Übrigen erst auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags zu beachten.</p>	

2.5 (Seite 3) NABU (11.05.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p>Generell würden wir für das vorliegende Plangebiet anregen, das geplante Möbelhaus im Bereich vorhandener Fachmärkte zu errichten, um das Angebot zu bündeln und damit auch die Verkehrswege zu minimieren.</p> <p>Die naturnäheren Flächen werden aktuell zur Naherholung aufgesucht, wie die Pfade im Gebiet zeigen. Grundsätzlich scheint es daher sinnvoll, die bestehende Durchgrünung für die angrenzende Wohnbebauung („Wolgaster Straße“) zu nutzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Gunter Panner</p>	<p>TÖB Nr. 35 NABU</p>	<p>11.05.2023 Vorentwurf</p>
<p>9</p>	<p><b>Zu 9: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>Bereits mit dem einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ wurde das Gebiet als unbepannter Innenbereich mit dem Ziel einer Revitalisierung begründet. Mit dem Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung auf der Grundlage von Anträgen von 2 Grundstückseigentümern zur Ansiedlung eines Möbelmarktes und zur Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Versorgungsmarktes wurde sich zur Einleitung des Planverfahrens bekannt.</p> <p>Eine Bündelung von ähnlichen Einrichtungen an einem Standort ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und der zu vertretenen unterschiedlichen Belange nicht möglich. Außerdem soll ausdrücklich ein Versorgungsangebot in stadtzentralerer Lage geschaffen werden, das besser als am Stadtrand erreichbar ist.</p>	

2.5 (Seite 1) NABU (01.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Mitwirkung von anerkannten Naturschutz Vereinigungen nach § 30 Naturschutz- ausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (zu den §§ 63 und 64 BNatSchG)</b> Vorhaben: Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3: „Alte Brauerei“, Stadt Neubrandenburg</p> <p>Ihr Schreiben vom 03.06.2024 stellvertretend bedanke ich mich für die Beteiligung des NABU Mecklenburg-Vorpommern im o.g. Verfahren. Im Namen und im Auftrag des NABU Landesverbandes nehme ich wie folgt Stellung: Das o.g. Verfahren lehnen wir aus folgenden Gründen ab und erheben Einwende:</p> <p>Die un bebauten Flächen in der Niederung der Datze sind Teil einer Kaltluftschneise, die klimatisch ausgleichend auf die angrenzende städtische Bebauung wirkt. Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad deutlich erhöht und führt damit zur starken Minderung der klimatischen Wirkung auf das Umfeld. Im Zuge der Klimaveränderungen ist dieser Fakt als kritisch zu betrachten.</p> <p>Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze fließt die Datze. Sie unterliegt als Fließgewässer II. Ordnung der berichtspflichtig gemäß WRRL, wonach auch Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur angrenzend an das Gebiet vorgesehen sind. Die vorgesehene Planung darf die Maßnahmen bezüglich der WRRL nicht beeinträchtigen. Aussagen hierzu fehlen bisher.</p> <p>Die Datze angrenzend an den Bebauungsplan ist im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan als Fläche von regionaler Bedeutung für den Biotopverbund und daher als Flächen des „Biotopverbunds im weiteren Sinne“ eingestuft (GLRP, 2011, Karte II). Die Niederung hat eine funktionale Bedeutung für das Biotopverbundsystem. Auswirkungen durch die Planungen auf den Biotopverbund wurden bisher nicht betrachtet.</p> <p>Grundsätzlich ist von einer Betroffenheit des FFH-Gebietes „Eiskeller und Brauereikeller Neubrandenburg“ (DE 2445-302) durch das Vorhaben auszugehen (siehe unten). Aktuell sind der Artenschutzfachbeitrag, die FFH-Vorprüfung und der Umweltbericht vorliegend. Hinsichtlich der FFH- Vorprüfung werden folgende Teilaspekte kritisiert:</p> <p>Die vorliegende FFH-Vorprüfung wurde fälschlicherweise GBB DE 2245-302 benannt (dies wäre das GGB DE 2245-302 Tollensetal mit Zuflüssen). Die FFH-Vorprüfung sollte sich auf das FFH-Gebiet GGB DE 2445-302 „Neubrandenburg, Eiskeller bzw. Brauereikeller“ Teilbereich Mausohr-Winterquartier Brauereikeller Datzeberg beziehen.</p>	<p>TÖB Nr. 35 NABU <span style="float: right;">01.07.2024</span></p> <p style="text-align: right;">Entwurf</p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b> Siehe hierzu Punkt 1 der Abwägung zum Vorentwurf.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Siehe hierzu Punkt 2 der Abwägung zum Vorentwurf Aussagen zum Gewässerraum und seiner geplanten Entwicklung werden ergänzt: In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird auf die erforderliche Einhaltung der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie bezüglich der Datze verwiesen. Hierbei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan nur eine Teilfläche südlich der Datze einnimmt und hier ein Gewässerentwicklungsraum von ca. 10 m freigehalten wurde. Die Umsetzung der Ziele der WRRL außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht Aufgabe oder Regelungsinhalt des B-Planes.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Biotopfunktion wurde beachtet, indem ein 10 m breiter uferbegleitender Streifen von Bebauung freigehalten wurde.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Bezeichnung des GGB (Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung) wird in der FFH-Vorprüfung korrigiert.</p>	

2.5 (Seite 2) NABU (01.07.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>Neben dem Mausohr (Art des Anhangs II der FFH-RL) nutzen auch Wasserfledermaus, Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr sowie Breitflügelfledermaus (Arten des Anhangs IV der FFH-RL) zahlreich den Brauereikeller als Winterquartier. Grundlage für die Nutzung des Winterquartiers sind neben den baulichen Voraussetzungen auch die Möglichkeit eines störungsarmen Transfers zum Winterquartier. Alle benannten Fledermausarten sind bezüglich des Transferfluges „lichtscheu“ und reagieren sehr empfindlich bei Beleuchtungsänderungen im Bereich ihrer Wanderkorridore. Die Datze ist gerade für das Winterquartier Brauereikeller Datzeberg von besonders hoher Bedeutung als Leitlinie. Die FFH-Vorprüfung kommt jedoch zu folgendem Schluss: „Das Große Mausohr konnte im Plangebiet weder in Quartieren noch zur Nahrungsaufnahme bzw. auf Wanderung nicht festgestellt werden. Da die Art das Plangebiet nicht tangiert, kann eine Beeinträchtigung dieser Zielart durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.“ Es wird in der FFH-Vorprüfung nicht angegeben, wie man zu einer derartigen Schlussfolgerung kam. Vermutlich sind die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung erhobenen Daten herangezogen worden. Sie würden dann jedoch nur 2 Kartiertermine während der Schwärmzeit betreffen (eine Detektoruntersuchung und eine Horchboxuntersuchung am 30.09.2022 sowie eine Schwarmsuche am 17.10.2022). Die Untersuchung an lediglich 2 Terminen kann keine fundierte Aussage zu einem angeblich fehlenden Transfer liefern!</p> <p>In der FFH-Vorprüfung wird sehr allgemein auf den Erhalt von der Datze-begleitenden Gehölzen sowie einer fledermausfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, ohne jedoch dies als zwingende Maßnahme zu benennen und die konkrete Umsetzung der Maßnahme zu beschreiben (welche Abstände Gehölzstreifen und Beleuchtung, welche Beleuchtung, Abschaltzeiten usw.). Die Sicherung des südlichen Teils des Brauereikellers ist zu begrüßen. Jedoch fehlen auch hier konkrete Angaben zur Umsetzung sowie die Benennung als Maßnahme. Bezüglich des Artenschutzfachbeitrages sind folgende Kritikpunkte aufzuführen:</p> <p>Die Datze bildet für den Fischotter und den Biber einen Wanderkorridor und Lebensraum (Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie, nach der Roten Liste M-V als „gefährdet“ und „stark gefährdet“ eingestuft). Das angrenzende Vorhaben wirkt sich negativ auf diesen Wanderkorridor aus, da mit einer Erhöhung von Störquellen (Licht, Geräusche usw.) zu rechnen ist. Da bereits jetzt eine verstärkte Störung im Bereich Demminer Straße besteht, werden weitere Störquellen diesen Wanderkorridor des Fischotters und des Bibers negativ beeinflussen. In den vorliegenden Unterlagen werden hierzu keine konkreten Vermeidungsmaßnahmen benannt.</p>	<p>TÖB Nr. 35 NABU <span style="float: right;">01.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Noch zu 4:</b> Im Erfassungsbericht steht: „<i>Flugrouten als Strukturen konnten keine nachgewiesen werden. Dennoch ist aufgrund der Nähe zum Winterquartier am Brauberg damit zu rechnen, dass Tiere, die zum oder vom Winterquartier fliegen, den Untersuchungsraum queren. Es ist daher auf eine fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten.</i>“</p> <p>Gemäß Punkt 4.2 des Artenschutzfachbeitrages „Erfassungsdaten Fledermäuse“ und gemäß Erfassungsbericht erfolgten weit mehr Untersuchungen als vom NABU aufgeführt. Die Erfassungen richteten sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wurden von der zuständigen Fachbehörde bestätigt. Die Berufung auf die Ergebnisse der Erfassungen und deren Verwendung für die FFH-Vorprüfung ist demnach korrekt.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die FFH-Vorprüfung dient hauptsächlich der Ermittlung von Umweltbelangen, die ggf. eine Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele oder einen weitergehenden Untersuchungsumfang/eine FFH-Hauptprüfung begründen können (nicht der Festsetzung/Beschreibung konkreter Maßnahmen). Die Festsetzungen zur Freihaltung der Datze von Beleuchtung, zur fledermausfreundlichen Beleuchtung, zum Gehölzerhalt, zu Baumpflanzungen und zum Fledermauskeller sind im Umweltbericht, im Artenschutzfachbeitrag und in der Planzeichnung verankert. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. In den Unterlagen zum B-Plan-Entwurf war folgende Vermeidungsmaßnahme enthalten: <u><i>Biber/Fischotter: Vor Modellierung sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Transferräume, Nahrungsflächen und Fortpflanzungsstätten von Biber und Fischotter zu kontrollieren. Diese und Individuen sind ggf. vor Beeinträchtigungen zu sichern. Die Fläche ist auch während der weiteren Bauarbeiten zu überwachen.</i></u></p> <p>Für die Umsetzung wird vertraglich gesichert, dass ein Maßnahmenkonzept erarbeitet wird, das mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes abgestimmt wird.</p>

2.5 (Seite 3) NABU (01.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Datze ist ein Wanderkorridor für die Fledermausarten, die im FFH-Gebiet „Eiske und Brauereikeller Neubrandenburg“ (GGB DE 2445-302) überwintern. Diese Arten nutzen natürliche Leitlinien, wie eben die Datze, zur Wanderung zwischen Sommerquartier und Winterquartier bzw. Jagdhabitat (in Richtung Tollenseniederung- bzw. Dateniederung). Voraussetzung ist ein während der Nacht möglichst lichtfreier Raum. Auch hier besteht bereits eine stärkere Vorbelastung im Bereich Demminer Straße. Die Schaffung weiterer Störquellen (insbesondere durch eine Beleuchtung) ist als sehr erheblich einzustufen.</p> <p>Im Artenschutzfachbeitrag wird nur anhand von 2 Kartierterminen während der (eine Detektoruntersuchung und eine Horchboxuntersuchung am 30.09.2022 sowie eine Schwarmsuche am 17.10.2022) auf eine fehlende Nutzung durch Fledermäuse zum Transfer geschlossen. Eine Untersuchung an lediglich 2 Terminen sowie der angewandten Methode kann keine fundierte Aussage zu einem angeblich fehlenden Transfer entlang der Datze liefern!</p> <p>Im Kap. 7.2.1 „Umgang mit den Verbotsbeständen bezogen auf Fledermäuse“ wird nicht auf die besonders hohe Bedeutung der Datze als Wanderkorridor für Fledermäuse sowie der Schaffung weiterer Lichtquellen eingegangen. Im Winterquartier Brauereikeller Datzeberg überwintern ausschließlich lichtscheue Fledermausarten, die auf einen Dunkelkorridor angewiesen sind, um überhaupt zum Winterquartier zu gelangen.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahme V3 (Fledermausfreundliche Beleuchtung) benennt keine konkreten Maßnahmen, wie eine fledermausfreundliche Beleuchtung zu erreichen ist. Es fehlen Angaben zu konkreten Abständen, Abschaltzeiten, Beleuchtungssystemen sowie weitere Ausgestaltung eines Dunkelkorridors.</p> <p>Diese Maßnahmen sind zwingend umzusetzen, um die Transferroute zum Winterquartier zu erhalten. Die Sicherung des südlichen Teils des Brauereikellers ist zu begrüßen.</p> <p>Grundsätzlich gilt für CEF-Maßnahmen (CEF 4 und 5), dass sie langfristig wirksam sein sollen (20 Jahre). Das Aufhängen von aus Holz gefertigten Nisthilfen, wie in den CEF-Maßnahmen 4 und 5 vorgeschlagen, erfüllen diese Voraussetzung nicht, da Nistkästen aus Holz relativ schnell verfallen.</p>	<p>TÖB Nr. 35 NABU <span style="float: right;">01.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Vermeidungsmaßnahme V 3 wird im Zuge der Abwägung wie folgt konkretisiert: <i>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 5,0 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.</i></p> <p><b>Zu 7: der Hinweis wird beachtet.</b> Gemäß Punkt 4.2 des Artenschutzfachbeitrages „Erfassungsdaten Fledermäuse“ und gemäß Erfassungsbericht erfolgten weit mehr Untersuchungen als vom NABU aufgeführt. Die Erfassungen richteten sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wurden von der zuständigen Fachbehörde bestätigt. Die Berufung auf die Ergebnisse der Erfassungen mit der Schlussfolgerung, einer untergeordneten Transferfunktion des Plangebietes ist demnach korrekt.</p> <p>Die Untersuchungen konnten keine bedeutende Transferfunktion des Plangebietes feststellen. Die Datze verläuft außerhalb des Plangebietes und somit außerhalb des Untersuchungsraumes.</p> <p>Mit dem 10 m breiten beleuchtungsfreien Uferstreifen ist der Abstand der Beleuchtung zur Datze und damit der Dunkelkorridor im Plangebiet definiert.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahme V3 wurde im Zuge der Abwägung wie folgt konkretisiert: <i>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 5,0 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.</i></p> <p><b>Zu 8: der Hinweis wird beachtet.</b> Die CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan mit dem Zusatz „dauerhaft zu erhalten“ versehen. Die Verantwortlichkeit wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>	

2.5 (Seite 4) NABU (01.07.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Plangebiet wurden 14 Zauneidechsen (unterschiedlichen Alters, Geschlechts) gesichtet. Die Schaffung von Reproduktionsstätten und Winterquartieren (siehe CEF 1 und CEF 2) ist nicht ausreichend, um einen notwendigen Ersatz zu schaffen, da das Habitat der Zauneidechse einen engen Verbund aus Offenland- bzw. Halboffenlandbiotopen mit vielfältiger Vegetation (Nahrungshabitat!) in ausreichender Flächengröße inklusive Struktureichtum umfasst. Es ist konkret zu benennen, wie eine Pflege dieser Flächen zu verwirklichen ist.</p> <p>Generell würde wir für das vorliegende Plangebiet anregen, dass das geplante Möbelhaus im Bereich vorhandener Fachmärkte zu errichten, um das Angebot zu bündeln und damit auch die Verkehrswege zu minimieren.</p> <p>Die naturnäheren Flächen werden aktuell zur Naherholung aufgesucht, wie die Pfade im Gebiet zeigen.</p> <p>Grundsätzlich scheint es daher sinnvoll, die bestehende Durchgrünung für die angrenzende Wohnbebauung („Wolgaster Straße“) zu nutzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Gunter Panner</p>	<p>TÖB Nr. 35 NABU <span style="float: right;">01.07.2024 Entwurf</span></p> <p><b>Zu 9: Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>                  Die Aussage im AFB wird folgendermaßen korrigiert: <i>„Im Westteil sind, vorwiegend in den Randbereichen der Staudenflur 11 Exemplare der Zauneidechse (Lacerta agilis), sowohl frisch geschlüpfte und juvenile als auch adulte Individuen, an unterschiedlichen Terminen gesichtet worden.“</i>                  Die Reptilienfunde konzentrieren sich auf einen relativ kleinen Teil des Plangebietes. Die Ersatzhabitate (5 Winterquartiere und 3 Sommerquartiere) werten die bisher von Reptilien nicht genutzten Flächen auf. Außerdem werden die Grünflächen von Bebauung freigehalten.</p> <p>Die Erarbeitung eines Maßnahmekonzeptes an der Datze und die notwendige Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentliche Belange ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages als Grundlage für die Umsetzung des Bebauungsplanes auf der Ebene der Objektplanung.</p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b>                  Siehe Punkt 9 der Abwägung zum Vorentwurf                  Für die Naherholung stehen in zumutbarer (fußläufiger) Entfernung Flächen an der Datze (in östlicher Richtung und nördlich/unterhalb des Datzeberges) sowie am Reitbahnsee zu Verfügung.</p>	

3.1 Handelsverband Nord e.V. (17.05.2023; 17.06.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg hier: frühzeitige Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg (Stand März 2023) beabsichtigte Ansiedlung eines Möbelmarktes sowie die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Plangebiet sind als nicht unbedenklich zu beurteilen, da damit eine weitere nicht unerhebliche Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche der Stadt einhergeht. Zwar sind die Hauptsortimente des Möbelfachmarktes als nicht zentrenrelevant zu bewerten, dennoch können entsprechende Rand- und Nebensortimente durchaus negative Auswirkungen haben. Insofern sind die vorgesehenen Festsetzungen der Sortimentsverkaufsflächen zwingend geboten. Auf Grund der umfangreichen Lebensmittelverkaufsflächen im Einzugsbereich sehen wir für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes keine Notwendigkeit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Beig -----</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg hier: Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg (Stand April 2024) beabsichtigte Ansiedlung eines Möbelmarktes sowie die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Plangebiet sind als nicht unbedenklich zu beurteilen, da damit eine weitere nicht unerhebliche Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche der Stadt einhergeht. Zwar sind die Hauptsortimente des Möbelfachmarktes als nicht zentrenrelevant zu bewerten, dennoch können entsprechende Rand- und Nebensortimente durchaus negative Auswirkungen haben. Insofern sind die vorgesehenen Festsetzungen der Sortimentsverkaufsflächen zwingend geboten. Auf Grund der umfangreichen Lebensmittelverkaufsflächen im Einzugsbereich sehen wir für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes keine Notwendigkeit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Beig</p>	<p>TÖB Nr. 50 Handelsverband Nord e. V. <span style="float: right;">17.05.2023; 07.06.2024 Vorentwurf; Entwurf</span></p> <p><b>Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die Erweiterung der Verkaufsflächen wurde gutachterlich überprüft und als verträglich erachtet. Es wurden Verkaufsflächenobergrenzen für Rand- und Nebensortimente des Möbelmarktes festgesetzt. Eine vollumfängliche Ausnutzung ist bei Beachtung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup> nicht möglich. Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf max. 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p>

4.1 Untere Denkmalschutzbehörde (13.04.2023; 17.06.2024)	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“</b>  Vorentwurf der 1. Änderung  Denkmalrechtliche Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange  AZ.: uD-23-44-hen</p> <p>im Bereich des Bebauungsplans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Der Umgebungsschutz der in der Umgebung des Geltungsbereiches liegenden Baudenkmale Demminer Straße 43 b (Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Einfriedung) und Demminer Straße 46a (Veterinäramt) wurde geprüft. Bei Einhaltung der im Entwurf angegebenen maximalen Gebäudehöhe von 8 m bzw. 10 m ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der o.g. Denkmale zu erwarten. In der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes wird auf der Planzeichnung und in der Begründung ausführlich auf die Möglichkeit von archäologischen Zufallsfunden bei Erdarbeiten hingewiesen (§ 11 DSchG M-V).</p> <p>Gegen den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ bestehen aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p> <p>Christine Henning</p> <p>-----</p> <p>Az.:15033-2024-39-Hn</p> <p><b>Stellungnahme zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“</b>  Der Entwurf und die Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes lagen mir vor. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Für archäologische Zufallsfunde bei Bauarbeiten gilt die Anzeigepflicht nach § 11 DSchG M-V (Fund von Denkmalen).</p> <p>Der Umgebungsschutz der in der Umgebung des Geltungsbereiches liegenden Baudenkmale Demminer Straße 43 b (Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Einfriedung) und Demminer Straße 46a (Veterinäramt) wurde geprüft. Bei Einhaltung der im Entwurf angegebenen maximalen Gebäudehöhe von 8 m bzw. 10 m ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der o.g. Denkmale zu erwarten. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ bestehen aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine Einwände.</p> <p>Christine Henning</p>	<p>TÖB Nr. 4 Untere Denkmalschutzbehörde  13.04.2023; 17.06.2024  Vorentwurf; Entwurf</p> <p><b>Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>

4.2 Straßenbauamt Neustrelitz (17.06.2024)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg</b> Ihr Schreiben vom 03. Juni 2024</p> <p>die Unterlagen zur 1. Änderung des o. a. Bebauungsplan habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.</p> <p>Der Geltungsbereich erstreckt sich rechtsseitig der L 35 im Abschnitt 015 von ca. km 0.010 - ca. km 0.265 innerhalb der Ortsdurchfahrt Neubrandenburg und verläuft südlich entlang der Usedomer Straße und grenzt östlich an die Ihlenfelder Straße. Bei der Usedomer und Ihlenfelder Straße handelt es sich um Gemeindestraßen in der Baulast der Stadt Neubrandenburg. Der betroffene Bereich der Landesstraße befindet sich ebenfalls in der Baulast der Stadt Neubrandenburg, so dass die Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung nicht berührt wird. Geplant ist die Ansiedlung eines Möbelmarktes.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Zufahrtsstraße mit Anbindung an die Usedomer Straße vorgesehen.</p> <p>Das Vorhaben berührt den Trassenkorridor der Ortsumgehung (OU) Neubrandenburg. Aufgrund der Nichtaufnahme der OU in den Bundesverkehrswegeplan besteht derzeit seitens des Landes kein Planungsrecht, so dass durch die Straßenbauverwaltung die Planungen eingestellt wurden.</p> <p>Demzufolge bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zur 1. Änderung des vorgelegten B-Plans Nr. 74.3 mit dem Stand März 2024.</p> <p>Im Auftrag Karsten Sohrweide</p>	<p>TÖB Nr. 8 Straßenbauamt Neustrelitz</p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>	<p>17.06.2024 Entwurf</p>

4.3 50 Hertz Transmission GmbH (06.06.2024)	Abwägungsvorschlag
<p><b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg</b> - Beteiligung gern. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>50Hertz Transmission GmbH</p>	<p>TÖB Nr. 21 50 Hertz Transmission GmbH <span style="float: right;">06.06.2024</span></p> <p style="text-align: right;">Entwurf</p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>

<p>4.4 Landesamt für innere Verwaltung MV (04.06.2024)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p><b>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern</b></p> <p><b>hier: B-Plan 1.Anderung, des B Plan Nr.74.3 Alte Brauerei und 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier Tore Stadt Neubrandenburg</b>  Ihr Zeichen: 4.6.2024  Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</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).  Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag  Frank Tonagel</p>	<p>TÖB Nr. 32 Landesamt für innere Verwaltung MV <span style="float: right;">04.06.2024</span></p> <p style="text-align: right;">Entwurf</p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>

4.5 Handwerkskammer (18.06.2024)	Abwägungsvorschlag
<p><b>Betreff: I. Änderung Bebauungsplan Nr. 74.3 »Alte Brauerei«</b></p> <p>hiermit teilen wir Ihnen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum angefragten Planungsanliegen „I. Änderung Bebauungsplan Nr. 74.3 »Alte Brauerei«" und den daraus abgeleiteten Festsetzungen</p> <p>- keine Einwände –</p> <p>erhoben werden.</p> <p>Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren wird nicht als notwendig erachtet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. Dipl.-Ing. Jens Hafemeister</p> <p>Technischer Berater Abteilung Wirtschaftsförderung Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern</p>	<p>TÖB Nr. 51 Handwerkskammer <span style="float: right;">18.06.2024</span></p> <p style="text-align: right;">Entwurf</p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>

4.6 IHK Neubrandenburg (26.06.2024)	Abwägungsvorschlag
<p><b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg Beteiligung als Träger öffentlicher Belange</b></p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 3. Juni 2024, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg bitten.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen bzw. Hinweise zum vorliegenden Planungsstand.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>Marten Belling</p>	<p>TÖB Nr. IHK Neubrandenburg <span style="float: right;">26.06.2024</span></p> <p style="text-align: right;">Entwurf</p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG


## Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", 1. Änderung

---

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1 (Seite 1) Öffentlichkeit 1 (Mail vom 20.07.2023)	Abwägungsvorschlag
<p>20.07.2023</p> <p>vielen Dank für ihre Mail und anbei die Ergänzung zum Gutachten, wie besprochen hinsichtlich der Sortimente.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p></p> <p><b>Projektentwicklung Immobilien</b></p> <p><b>Anlage: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Möbelhauses in der Stadt Neubrandenburg vom 18.07.2023</b></p> <p>Dr. Lademann &amp; Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg Friedrich Friedrich-Ebert-Damm 311</p> <p>Porta Service &amp; Beratungs GmbH &amp; Co. KG in Ergänzung zu unserem bereits im Jahr 2020 vorgelegten Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelfachmarkts in der Stadt Neubrandenburg möchten wir Ihnen hiermit gerne eine gutachterliche Stellungnahme übermitteln, welche sich mit der Frage beschäftigt, ob die (geringfügig) vom ursprünglich geprüften Flächengerüst abweichenden Bebauungsplanfestsetzungen einen Einfluss auf die Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens haben.</p> <p>Nunmehr liegt der Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 74,3 „Alte Brauerei“ vor. Neben einer Festsetzung von 5.500 qm als für das Möbelhaus maximal zulässige Verkaufsfläche soll die 1. Änderung des Bebauungsplans auch sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen beinhalten. Dem Bebauungsplanvorentwurf kann dabei entnommen werden, dass die getroffenen Sortimentsfestsetzungen nicht vollständig mit jenem Flächengerüst übereinstimmen, welches Dr. Lademann &amp; Partner dem Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahr 2020 zugrunde gelegt haben. Dies veranschaulicht die nachfolgende Tabelle:</p>	<p>Öffentlichkeit 1 <span style="float: right;">20.07.2023 Vorentwurf</span></p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b> Das ergänzende Gutachten wurde bei der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes beachtet. Der Argumentation wurde gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 5.500 m<sup>2</sup> sowie die maximal zulässigen Obergrenzen für Rand- und Nebensortimente, unterteilt in nicht-zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente, festgesetzt. Die einzelnen Sortimentsgruppen können unter Beachtung der Gesamtverkaufsfläche nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden, geringfügige Verschiebungen innerhalb der Sortimentsgruppen sind möglich.</p>




1.1 (Seite 2) Öffentlichkeit 1 (20.07.2023)	Abwägungsvorschlag																																					
<p><u>Flächengegenüberstellung Verträglichkeitsgutachten/ B-Plan- Festsetzungen</u></p>	<p>Öffentlichkeit 1 <span style="float: right;">20.07.2023</span></p> <p style="text-align: right;">Vorentwurf</p>																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="69 220 577 312">Branchenmix<sup>+</sup></th> <th data-bbox="577 220 801 312">Flächengerüst gemäß Verträglichkeitsgutachten DLP2020</th> <th data-bbox="801 220 1111 312">maximal zulässige<sup>+</sup> Verkaufsfläche gemäß B-Plan-Änderung</th> <th data-bbox="1111 220 2177 312">Nicht geprüfetes Delta<sup>+</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" data-bbox="69 312 1111 355"><b>nicht-zentrenrelevante Kernsortimente<sup>+</sup></b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 355 577 411">Möbel, Matratzen, Teppiche,<sup>+</sup> Haus- und Heimtextilien</td> <td data-bbox="577 355 801 411">4.345</td> <td data-bbox="801 355 1111 411">5.000</td> <td data-bbox="1111 355 2177 411">655<sup>+</sup></td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 411 577 454">Einrichtungszubehör, Lampen, Leuchten</td> <td data-bbox="577 411 801 454">565</td> <td data-bbox="801 411 1111 454">565</td> <td data-bbox="1111 411 2177 454">0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 454 577 510">sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente (v.a. Bau- und Heimwerkerbedarf)<sup>+</sup></td> <td data-bbox="577 454 801 510">330</td> <td data-bbox="801 454 1111 510">330</td> <td data-bbox="1111 454 2177 510">0</td> </tr> <tr> <td colspan="4" data-bbox="69 510 1111 553"><b>zentrenrelevante Randsortimente</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 553 577 596">Hausrat/ GPK</td> <td data-bbox="577 553 801 596">260</td> <td data-bbox="801 553 1111 596">260</td> <td data-bbox="1111 553 2177 596">0<sup>+</sup></td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 596 577 639">sonstige zentrenrelevante Randsortimente</td> <td data-bbox="577 596 801 639">0</td> <td data-bbox="801 596 1111 639">150</td> <td data-bbox="1111 596 2177 639">150<sup>+</sup></td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 639 577 667"><b>Gesamt</b></td> <td data-bbox="577 639 801 667"><b>5.500</b></td> <td data-bbox="801 639 1111 667"><b>5.500*<sup>+</sup></b></td> <td data-bbox="1111 639 2177 667"></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="69 667 1111 710"><small>* Es können nicht alle sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen gleichzeitig ausgeschöpft werden, da die Gesamtverkaufsfläche des Möbelfachmarkts bei 5.500 qm "gedeckt" wird.<sup>+</sup></small></p>	Branchenmix <sup>+</sup>	Flächengerüst gemäß Verträglichkeitsgutachten DLP2020	maximal zulässige <sup>+</sup> Verkaufsfläche gemäß B-Plan-Änderung	Nicht geprüfetes Delta <sup>+</sup>	<b>nicht-zentrenrelevante Kernsortimente<sup>+</sup></b>				Möbel, Matratzen, Teppiche, <sup>+</sup> Haus- und Heimtextilien	4.345	5.000	655 <sup>+</sup>	Einrichtungszubehör, Lampen, Leuchten	565	565	0	sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente (v.a. Bau- und Heimwerkerbedarf) <sup>+</sup>	330	330	0	<b>zentrenrelevante Randsortimente</b>				Hausrat/ GPK	260	260	0 <sup>+</sup>	sonstige zentrenrelevante Randsortimente	0	150	150 <sup>+</sup>	<b>Gesamt</b>	<b>5.500</b>	<b>5.500*<sup>+</sup></b>			
Branchenmix <sup>+</sup>	Flächengerüst gemäß Verträglichkeitsgutachten DLP2020	maximal zulässige <sup>+</sup> Verkaufsfläche gemäß B-Plan-Änderung	Nicht geprüfetes Delta <sup>+</sup>																																			
<b>nicht-zentrenrelevante Kernsortimente<sup>+</sup></b>																																						
Möbel, Matratzen, Teppiche, <sup>+</sup> Haus- und Heimtextilien	4.345	5.000	655 <sup>+</sup>																																			
Einrichtungszubehör, Lampen, Leuchten	565	565	0																																			
sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente (v.a. Bau- und Heimwerkerbedarf) <sup>+</sup>	330	330	0																																			
<b>zentrenrelevante Randsortimente</b>																																						
Hausrat/ GPK	260	260	0 <sup>+</sup>																																			
sonstige zentrenrelevante Randsortimente	0	150	150 <sup>+</sup>																																			
<b>Gesamt</b>	<b>5.500</b>	<b>5.500*<sup>+</sup></b>																																				
<p>Gegenüber dem Flächengerüst des Verträglichkeitsgutachtens aus dem Jahr 2020 ergeben sich zwei sortimentspezifische Abweichungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einerseits sollen nunmehr insgesamt rd. 410 qm Verkaufsfläche (und damit noch immer deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Möbelfachmarkts) für zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden. Während die maximal zulässigen rd. 260 qm Verkaufsfläche für das branchentypische Randsortiment Hausrat/GPK bereits gutachterlich geprüft worden sind, war die Sortimentsgruppe „sonstige zentrenrelevante Randsortimente“ mit ihren maximal zulässigen 150 qm Verkaufsfläche kein Bestandteil des Verträglichkeitsgutachtens.</li> <li>■ Bezogen auf die nicht- zentrenrelevanten Kernsortimente werden gemäß den B-Plan-Festsetzungen insgesamt rd. 5.000 qm Verkaufsfläche im definierten Sortiment „Möbel, Matratzen, Teppiche, Haus- und Heimtextilien“ zulässig sein. Im nicht-zentrenrelevanten Randsortiment „Einrichtungszubehör, Lampen, Leuchten“ können hingegen bis zu 565 qm Verkaufsfläche realisiert werden. Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens wurde für das Kernsortiment Möbel allerdings lediglich eine Verkaufsfläche von rd. 4.345 qm geprüft, womit sich hier ein ungeprüftes und (zulasten anderer Sortimente) theoretisch jederzeit ausnutzbares Verkaufsflächenvolumen von rd. 655 qm ergibt. In Anlehnung an die im B-Plan-Vorentwurf gewählten Sortimentsbezeichnungen könnten (wiederum zulasten anderer Sortimente) auch im Randsortiment Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör mehr als die im Gutachten abgeprüften 565 qm Verkaufsfläche realisiert werden.</li> </ul>	<p style="text-align: center; border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; margin: 0 auto;">1</p>																																					

1.1 (Seite 3) Öffentlichkeit 1 (20.07.2023)	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Zur Abweichung im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente</b>                      Dr. Lademann &amp; Partner halten detaillierte Wirkungsbetrachtungen für das textlich festgesetzte und unspezifische Sortiment „sonstige zentrenrelevante Randsortimente“ für welches eine verhältnismäßig geringe Verkaufsfläche von maximal rd. 150 qm zulässig sein wird, für obsolet und auch methodisch nicht umsetzbar. Diese Sortimentsgruppe wird verschiedene Einzelsortimente (wie z.B. Klein elektroartikel, Schreibwaren, Spielwaren) umfassen. Zudem dürfte deren Zusammensetzung saisonal unterschiedlich ausfallen, da sie v.a. verschiedene Aktionswaren umfassen werden. Insofern werden einige der zu den „sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten“ gehörenden Güter auch nicht permanent in der Sortimentsstruktur des Möbelhauses vertreten sein, sondern einen temporären Charakter haben. Eine hinreichende Bestimmung und Quantifizierung der zu dieser Sortimentsgruppe gehörenden Güter ist damit kaum möglich.                      Einen eigenen Einkaufsanlass werden diese Sortimente aber ohnehin nicht auslösen („Mitnahme-Sortimente“), womit entsprechende und in den Zentren bzw. insbesondere in der Neubrandenburger Innenstadt ansässige Fachanbieter, die sich aufgrund ihrer Spezialisierung durch eine große (und von dem geplanten Möbelfachmarkt nicht vorgehaltene) Sortimentsbreite und -tiefe kennzeichnen lassen, von dem Vorhaben kaum tangiert und in ihrer ökonomischen Tragfähigkeit somit auch nicht gefährdet werden.                      Würde man die Umsätze mit den „sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten“ auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und Umsätze und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Möbelhauses kaum mehr nachweisbar wären. Es kann vor diesem Hintergrund aus der Sicht von Dr. Lademann &amp; Partner auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen bei den sonstigen und nicht näher definierbaren zentrenrelevanten Randsortimenten verzichtet werden. <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">1</span>                      Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im <b>Untersuchungsraum kann auch dann ausgeschlossen werden, wenn zusätzlich zu den 260 qm Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Segment Hausrat/GPK noch 150 qm Verkaufsfläche für „sonstige zentrenrelevante Randsortimente“ bauplanungsrechtlich zugelassen werden.</b></p>	<p>Öffentlichkeit 1</p>	<p>20.07.2023                      Vorentwurf</p>


1.1 (Seite 4) Öffentlichkeit 1 (20.07.2023)	Abwägungsvorschlag
<p><b>Von weiteren vorhabeninduzierten Marktaustritten ist nach Einschätzung von Dr. Lademann &amp; Partner auch dann nicht auszugehen, wenn der SB Möbel Boss-Markt die für das Kernsortiment Möbel maximal zulässige Verkaufsfläche von 5.000 qm voll ausschöpfen sollte</b>, zumal infolge der (nicht auszuschließenden) Betriebsaufgabe von Poco Umsatzpotenziale freigesetzt werden würden, die sodann nicht nur dem Vorhaben, sondern auch den weiteren Anbietern im Einzugsgebiet zugutekämen.</p> <p>Wenngleich es unwahrscheinlich erscheint, dass der geplante SB Möbel Boss-Markt auf wesentlich mehr als 10 % seiner Gesamtverkaufsfläche das Randsortiment Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör anbieten wird, wäre dies über die getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen möglich. Da es sich hierbei jedoch um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment handelt, können <b>Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (auch bei höheren als den im Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahr 2020 ermittelten Umsatzumverteilungsquoten) ausgeschlossen werden</b>. Denn: Das Sortiment Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör wird v.a. an dezentralen Fachmarktstandorten angeboten, kaum jedoch in den Innenstädten von Neubrandenburg und Neustrelitz (= keine faktische Zentrenrelevanz). Insofern werden v.a. die Fachmarktlagen erhöhte Umsatzeinbußen hinnehmen müssen, wobei dies auch in diesem Fall v.a. für den Poco-Markt, der typischerweise ein umfassendes (und mit dem Angebot des geplanten SB Möbel Boss-Markts vergleichbares) Angebot an Haus- und Heimtextilien sowie Einrichtungszubehör aufweist, gilt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>██████████ &amp; Partner GmbH</p>	<p>Öffentlichkeit 1</p> <p style="text-align: right;">20.07.2023</p>

2.1 Öffentlichkeit 2 (17.11.2022)	Abwägungsvorschlag
<p>Von: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Betreff: RE: B-Plan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", Vorbereitung eines qualifizierten B-Planes</p> <p>wie bereits telefonisch besprochen, streben wir im Rahmen des laufenden B-Planverfahrens Festsetzungen an, die uns auch perspektivisch die Möglichkeit der Weiterentwicklung des Standortes geben. Aktuell kommt neben der Erweiterung der Verkaufsfläche auch eine Erweiterung der Lagerfläche an der Nordseite in Betracht. Hierzu planen wir eine Arrondierung von Teilflächen in nördliche Richtung, um gegebenenfalls das Bestandsgebäude im Zuge der Erweiterung der Verkaufsfläche zu verlängern. Es soll jedoch auch ein eventueller Ersatzbau in einigen Jahren entsprechend den dann aktuellen Gebäudetypen umsetzbar sein. Unser grundsätzliches Interesse an der Integration eines Backshops / Cafés ist intakt, so dass auch diese Möglichkeit durch eine relativ großzügige Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt werden sollte. Da unser Portfolio unterschiedliche Baukonzepte enthält, sind sowohl Gebäude mit bis zu 80 m Länge, als auch Gebäude mit bis zu 40m Breite denkbar. Die Höhe der Gebäude geht bis zu 8 m. In der Anlage übersende ich einen Vorschlag für die Positionierung der Baugrenzen, der dem Vorgenannten Rechnung trägt.</p> <p>Hieraus folgt, dass im zukünftigen B-Plan keine Bäume innerhalb des vorgeschlagenen Baufensters festgesetzt werden sollten. Gegebenenfalls wäre auch die Festsetzung einer höheren GFZ als 0,8 zu prüfen.</p> <p>Für etwaige Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] LIDL DE-Rostock</p>	<p>Öffentlichkeit 2 <span style="float: right;">17.11.2022</span></p> <p style="text-align: right;">Vorentwurf</p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wurde beachtet.</b> Die Baugrenzen werden bereits im Vorentwurf entsprechend dem Vorschlag berücksichtigt.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Notwendige Baumpflanzungen im Zuge von Objektplanungen/Bauanträgen/ Baugenehmigungen müssen auf dem eigenen Grundstück außerhalb der Bauflächen abgesichert werden. Es wird im Vorentwurf festgesetzt, dass anzupflanzende Bäume bei Ausfall zu ersetzen sind, eine konkrete Verortung für Baumpflanzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Für die Sondergebietsflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 im Vorentwurf festgesetzt.</p>

2.1 Öffentlichkeit 2 (Mail 30.11.2022)	Abwägungsvorschlag
<p>Von: [REDACTED]                      Gesendet: Mittwoch, 30. November 2022 11:38                      An: Lange, Regina <a href="mailto:Regina.Lange@Neubrandenburg.de">Regina.Lange@Neubrandenburg.de</a>                      Betreff: RE: B-Plan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", Vorbereitung eines qualifizierten B-Planes</p> <p>Wie schon mitgeteilt, werden wir aller Voraussicht nach eine Firsthöhe von 8 +m nicht überschreiten.</p> <p>- Die Flächen für die Ersatzpflanzungen entfallender bzw. im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen zum Ausgleich erforderlicher Bäume sehen wir auf den Flurstücken 217/9 (rot markierter Bereich östlicher Randstreifen), 237/44, 221/7 und 219/4 (jeweils rot markierte Bereiche).</p> <p>- Maßnahmen zum Klimaschutz finden in unseren aktuellen Baubeschreibungen u.a. in folgenden Punkten Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsatz von Wärmepumpen zum Heizen / Kühlen mit natürlichen Kältemitteln</li> <li>• Durchgängig LED – Beleuchtung</li> <li>• Bei Neubauten Errichtung von E-Ladesäulen</li> <li>• Je nach örtlichen Gegebenheiten (mögliche Blendung Nachbarn, Lichteinfall) Einsatz von Photovoltaikanlagen</li> <li>• Unsere Filialen werden sofern verfügbar zu 100% mit Grünstrom betrieben</li> <li>• Unsere Filialen sind nach ISO 50001 zertifiziert</li> <li>• Je nach örtlichen Gegebenheiten nutzen wir Technik zur Wärmerückgewinnung z.B. aus der Abwärme der Kühlaggregate</li> </ul> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]                      LIDL DE – Rostock</p>	<p>Öffentlichkeit 2 <span style="float: right;">30.11.2022</span></p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b>                      Im Bebauungsplan erfolgt keine Verortung für Baumpflanzungen. Die Realisierung notwendiger Baumpflanzungen hat auf dem eigenen Grundstück im Zuge von Bauanträgen/Baugenehmigungen standortkonkret zu erfolgen.                      Im Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung aufgenommen:  <i>In den Sondergebietsflächen ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Alternativ sind gruppenweise Baumpflanzungen möglich.</i></p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und betrifft die Genehmigungsplanung.</b></p>

2.1 Öffentlichkeit 2 (Mails: 03.08.2023, 16.08.2023)	Abwägungsvorschlag
<p>  &gt;                      Donnerstag, 3. August 2023 11:26                       RE: B-Plan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, 1. Änderung Neubrandenburg B 74.3_1.Änd.                       Vielen Dank für Ihre Geduld. Grundsätzlich sind wir mit den Festsetzungen des B-Plans einverstanden.                      Anbei senden wir Ihnen den Sanierungsbericht für unser damaliges Bauvorhaben auf unserem Grundstück (Bau SB-Markt). Hier gab es eine Reihe an Altlasten und Verunreinigungen, welche von uns vor dem Neubau beseitigt worden sind. Die Nachweise für die ordnungsgemäße Entsorgung sind als Anlage ersichtlich. Zusätzlich übersenden wir eine weitere Bodenuntersuchung für ein Grundstück hinter unserem Markt, welches damals zusätzlich untersucht wurde.                       Es wurde auf unserem Bestandsmarkt im Jahr 2019 eine PV-Anlage auf dem Dach installiert (ca. 99 kWp). Eine Dachbegrünung wäre daher aus statischer Sicht nicht möglich. Dies wäre zukünftig höchstens bei einem Neubau des Marktes vorstellbar. Für unsere angestrebte Maßnahme (Vergrößerung Verkaufsfläche des LIDL-Marktes einschließlich Backshop auf 1.000 m²) wäre kein Anbau notwendig. (Nutzungsänderung bestehendes Lager)                      Die Bäume hinter unserem Markt wurde damals als Auflage errichtet und bleiben bestehen.                       -----                      16.08.2023                        Portfolio-Manager                       in Anbetracht auf mögliche zukünftige Entwicklungen würden wir es begrüßen, wenn die bereits abgestimmten Baugrenzen erhalten bleiben könnten.                       Als Vorschlag könnte festgehalten werden, dass wenn durch eine Maßnahme die vier Bäume nördlich entfernt werden, entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück zu erfolgen haben.                       Viele Grüße   </p>	<p>                     Öffentlichkeit 2 <span style="float: right;">16.08.2023</span>   <b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b>   <b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Die Ergebnisse der übergebenen Gutachten sind in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen (siehe Punkt 6.1.2 <i>Sondergebiet Versorgungsstandort</i>).   <b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Die bereits vorhandene PV-Anlage ist eine wichtige Maßnahme zur Nutzung erneuerbarer Energien und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.   <b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Der Eigentümer wurde auf die widersprüchlichen Aussagen und Zuarbeiten hingewiesen. Innerhalb der Baugrenzen werden keine Bäume festgesetzt. Zukünftig werden Pflanzqualitäten im Bauantragsverfahren mit der Auflage festgesetzt, die Bäume bei Ausfall entsprechend auf dem Grundstück zu ersetzen.                 </p>

2.1 Öffentlichkeit 2 (Mail 03.07.2024)	Abwägungsvorschlag
<p><b>Von:</b> [REDACTED] <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 3. Juli 2024 11:00 <b>Betreff:</b> RE: Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", 1. Änderung</p> <p>Sehr geehrte Frau Lange,</p> <p>Vielen Dank für die Informationen bezüglich des Bebauungsplans Nr. 74.3 "Alte Brauerei", 1. Änderung sowie der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Wir haben die Unterlagen gesichtet und uns dafür entschieden keine weitere Stellungnahme abzugeben. Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken an der Bekanntmachung.</p> <p>Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mich weiterhin über den kommenden Ablauf informiert halten.</p> <p>[REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Portfolio-Manager</p>	<p>Öffentlichkeit 2 <span style="float: right;">03.07.2024</span></p> <p><b>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen (keine Stellungnahme).</b></p>

3.1 Öffentlichkeit 3 (24.05.2023)	Abwägungsvorschlag
<p>Hiermit möchte ich zu dem Bebauungsplan Nr. 74.1 "Alte Brauerei" Stellung beziehen.</p> <p>Das Vorhabengebiet ist im kommunalen Einzelhandelskonzept nicht als dezentraler Fachmarktstandort ausgewiesen. Im Umkreis des geplanten Möbelfachgeschäftes befinden sich bereits 4 gleichwertige Fachgeschäfte (Zentrenpässe - Nr. 17, 18, 21, 22). In ganz Neubrandenburg sogar 6. Inwieweit wurde der Bedarf eines weiteren Möbelfachgeschäftes für die Einwohner geprüft? Die Begründung diesbezüglich ist der Planung nicht zu entnehmen. Des Weiteren lässt sich aus dem Flächennutzungsplan bzw. dem Einzelhandelskonzept (2000) <u>kein</u> weiterer Einzelhandels-Flächenbedarf ableiten: "[...]Insgesamt hat sich damit eine Infrastruktur "Einzelhandel" entwickelt, die <u>sowohl die Versorgung der Stadtbevölkerung als auch der Umlandbewohner hervorragend abdeckt</u> und somit die oberzentrale Funktion in <u>vollem Umfang</u> erfüllt (vgl. Einzelhandelskonzept, Januar 2000)."</p> <p>Da sich auf der Brachfläche bereits eine Ruderale Vegetation entwickelt hat, ist der Standort eine gewisse ökologische Wertigkeit nicht abzuspüren. Dies zeigen auch die potenziellen und nachgewiesenen Kartierfunde von geschützten Arten wie Zauneidechse und Eremit. Außerdem bietet das Areal anderen besonders und streng geschützten Arten des Anhang IV FFH-RL verschiedene Strukturen, die als Nahrungshabitat dienen. Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und damit auch der Biodiversität und letztendlich dem Klima liegen neben der Versorgung auch im öffentlichen Interesse und sollten gleichwohl im Interesse der Stadt sein. Welche <u>aktiven</u> Natur- und damit auch Klimaschutzmaßnahmen hat die Stadt Neubrandenburg bereits umgesetzt? Meinem Empfinden nach ist dem Schutz von Natur und Klima gegenüber der Errichtung eines weiteren Möbelfachgeschäftes der Vorzug zu geben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  </p>	<p>Öffentlichkeit 3 <span style="float: right;">24.05.2023 Vorentwurf</span></p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                  Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes verbunden mit Verträglichkeitsgutachten der Grundstückseigentümer und einem Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen waren Anlass für den Auftrag aus der Politik (in einer Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.05.2020) an die Verwaltung, den Bebauungsplan zu ändern.                  Mit dem Aufstellungsbeschluss am 22.10.2020 wurde dieser Forderung entsprochen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel veranlasst. Es soll ausdrücklich ein Versorgungsangebot in stadtzentralerer Lage geschaffen werden, das besser als am Stadtrand erreichbar ist.</p> <p><b>Zu 2: der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                  Der Standort ist als lange Zeit brachliegender, ehemals gewerblich geprägter, gut erschlossener Innenbereich zu werten. Es sind Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ zulässig gewesen. Die sich im Laufe der Jahre entwickelten wertvollen Biotope und Lebensräume waren Anlass, das vereinfachte Änderungsverfahren in ein qualifiziertes Änderungsverfahren mit Umweltprüfung nach § 2a BauGB mit Erarbeitung eines Umweltberichtes einschließlich eines Artenschutzfachbeitrages überzuleiten.                  Die Eingriffe in Gehölze, geschützte Biotope oder Lebensräume geschützter Arten werden mit dem Bebauungsplan durch umfangreiche Maßnahmen vermieden und kompensiert. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich gesichert. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden konkrete Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Regenrückhaltung/Versickerung/Begrünung getroffen. Damit werden die Belange von Natur- und Klimaschutz zwar nur teilweise aber gebietsbezogen ausreichend berücksichtigt.                  Grundsätzlich gilt, die die Klimafolgen, die Klimafolgenanpassung und die Umstellung der Wärmeversorgung in der Bauleitplanung umzusetzen. Grundlage ist das bereits 2019 erarbeitete integrierte Klimaschutzkonzept Neubrandenburg. Dieses wird im Prozess der Umsetzung ständig den aktuellen Randbedingungen angepasst und weiterentwickelt.</p>

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", 1. Änderung

---

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1.1 Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Hohenzieritz (04.06.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05 17235 Neustrelitz                      Vier- Tore- Stadt Neubrandenburg                      Gemeinde Hohenzieritz</p> <p>Amtsangehörige Gemeinden:                      Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow, Hohenzieritz, Klein Vielen,                      Kratzeburg, Möllenbeck, Userin, Wokuhl-Dabelow                      Telefon : 03981 /457515                      : 03981 / 457512</p> <p>25. Juni 2024                      Antw. Eing.-Nr. : _ZaCZ                      04.06.2024  <a href="mailto:shahn@amtneustrelitz-land.de">shahn@amtneustrelitz-land.de</a></p> <p>Einbeziehung der Nachbargemeinden in das Planverfahren gemäß „ 4 Abs. 2 BauGB;                      Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, 1. Änderung</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,                      die Gemeinde Blumenholz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74/3 „Alte                      Brauerei“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, zur Kenntnis genommen.                      Einwände sind nicht vorzutragen.                      Die Bauleitplanung der Gemeinde Blumenholz wird von dieser Planung nicht berührt.                      Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ave</p> <p>Bürgermeister</p> <p style="text-align: center;">(</p>	<p>Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Hohenzieritz <span style="float: right;">04.06.2024</span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>

1.2 Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz (04.06.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz Gemeinde Blumenholz</p> <p>Amtsangehörige Gemeinden: Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow, Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzeburg, Möllenbeck, Userin, Wokuhl-Dabelow Telefon : 03981 / 457515 Telefax : 03981 / 457512</p> <p>13. Juni 2024 Frau Hahn 04.06.2024 <a href="mailto:shahn@amtneustrelitz-land.de">shahn@amtneustrelitz-land.de</a></p> <p>Einbeziehung der Nachbargemeinden in das Planverfahren gemäß „4 Abs. 2 BauGB; Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, 1. Änderung</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Hohenzieritz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74/3 „Alte Brauerei“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, zur Kenntnis genommen. Einwände sind nicht vorzutragen. Die Bauleitplanung der Gemeinde Hohenzieritz wird von dieser Planung nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Strobl</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz 04.06.2024</p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>

1.3 Stadt Penzlin (17.06.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>STADT PENZLIN Amt Penzliner Land, Warener Chaussee 55a, 17217 Penzlin Amt: Bau- und Wirtschaftsförderung</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Sperling</p> <p>h.sperling@penzlin.de <a href="http://www.amt-penzliner-land.de">www.amt-penzliner-land.de</a></p> <p>Ihr Zeichen Unser Zeichen spe Az. 61 26-006/002</p> <p>17.06.2024 <b>Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ 1. Änderung</b></p> <p>hier: Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung: Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erhebt die Gemeinde Penzlin keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Helena Sperling</p> <p>SB Bauverwaltung</p>	<p>Stadt Penzlin 17.06.2024</p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>

1.4 Stadt Burg Stargard (07.06.2024)	Abwägungsvorschlag
<p>Amt Burg Stargard Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Der Bürgermeister</p> <p>Bearbeiter/in Herr Granzow Telefon 039603-25331 E-Mail <a href="mailto:t.granzow@stargarder-land.de">t.granzow@stargarder-land.de</a></p> <p>Datum 7. Juni 2024 Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“</p> <p>Ihr Schreiben vom 03.06.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu. Es weitere keine nachbarlichen Belange berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Lorenz Bürgermeister</p>	<p>Stadt Burg Stargard <span style="float: right;">07.06.2024</span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>