

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

27. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“

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

27. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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

1.1 Amt für Raumordnung Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>Mit Schreiben vom 02.12.2022 und 16.05.2023 wurden bereits im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung zum Vorentwurf positive landesplanerische Stellungnahmen abgegeben. Bezogen auf die Fassung des Vorentwurfs ergeben sich in dem nun vorgelegten Entwurf keine raumordnerisch relevanten Änderungen, sodass die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens aus der letzten landesplanerischen Stellungnahme weiterhin gültig ist.</p> <p>Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <div style="text-align: right;">  </div>	<p>TÖB 1. Amt für Raumordnung und Landesplanung 03.09.2024</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.</p>

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>3. Unter Berücksichtigung der Anmerkungen und Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in meiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 der Stadt Neubrandenburg gibt es zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung der Stadt Neubrandenburg keine weiteren Hinweise.</p> <p>...</p> <p>4. Sonstiges</p> <p><u>Planzeichnung</u></p> <p>Im östlichen Plangebiet sollte das „G“ für die gewerblichen Bauflächen ebenso dargestellt werden.</p>	<p>TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 11.07.2024</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Die Anmerkungen und Hinweise wurden im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Abschichtung der Ergebnisse der Umweltprüfung aus dem B-Plan-Verfahren. (Hinweis: Die in der Stellungnahme vom 07.06.2023 (frühzeitige Beteiligung) zur 27. Änderung des FNP gegebenen Hinweise und Forderungen unter II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und III. Sonstige Hinweise beziehen sich inhaltlich und formal auf das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3. Sie werden deshalb hier nicht gesondert abgewogen. Die geänderte Stellungnahme vom 07.06.2023/Az.:1369/2023-502 enthält unter Punkt 3. nur noch den Verweis auf die Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 74.3).</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. In der Planzeichnung erfolgt eine Eintragung „G“ für die östliche Baufläche.</p>

1

2

1.3 untere Denkmalschutzbehörde	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>Im Bereich der Teilfläche sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bekannt.</p> <p>Für archäologische Zufallsfunde bei Bauarbeiten gilt die Anzeigepflicht nach § 11 DSchG M-V (Fund von Denkmalen).</p> <p>Gegen die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche Demminer Straße/ Alte Brauerei“ bestehen aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine Einwände.</p>	<p>TÖB 4 untere Denkmalschutzbehörde 19.06.2024</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Aussagen zu den Bau- und Bodendenkmalen sind in der Begründung bzw. im Umweltbericht (Abschnitt 2.1 Bestandsaufnahme, 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes, Schutzgut Kulturgüter) enthalten.</p>

1

2.1 EDIS Netz GmbH	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <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:</p> <p>Helmut Leske, Mail: helmut.leske@e-dis.de, T: +49 3998 2822-2123, M: +49 15254700657</p> <p>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>...</p> <p>Hinweise:</p> <p>Achtung: Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage 03. Juni 2024 und teilen Ihnen mit, dass gegen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“ unsererseits keine Bedenken bestehen. Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (siehe beiliegende Spartenauskunft 1169517-EDIS). 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 hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.</p> <p>...</p>	<p>TÖB 20 EDIS Netz GmbH, Altentreptow 11.06.2024</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant.</p> <p>Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und die Hauptleitungen bzw. Anlagen für die Versorgung im Maßstab 1:10.000 dargestellt (hier die 110 kV-Elektrileitung im östlichen Plangebiet). Der FNP begründet auch keine konkreten Bauvorhaben oder Verrichtungen im Kabel- oder Freileitungsbereich. Es erfolgt keine Änderung der Darstellung der 110 kV-Leitung im Vergleich zum wirksamen FNP. Die Hinweise für die nachfolgende Planungsebene wurden im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant.</p> <p>Die 110 kV-Leitung im östlichen Planbereich wird unverändert als Elektrische Freileitung (110 kV) dargestellt. Die anderen Anlagen/Kabel sind aufgrund der Maßstabsebene des FNP für das Planverfahren nicht relevant. So werden im FNP u. a. keine Baugrenzen dargestellt. Dies erfolgt erst auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Objektplanung/Bauantrag), in diesem Zusammenhang können auch erst entsprechende Anträge vorbereitet und gestellt werden.</p>

2.2/1 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>Allgemein</p> <p>Unter Pkt. 7, Absatz 1 der Begründung wird auf eine bessere Auslastung der technischen Infrastruktur infolge der Umnutzung des Standortes hingewiesen. Wir bitten, diese Formulierung zu streichen. Durch den Erschließungsträger wurden uns unverbindlich Anschlusswerte übergeben. Danach wäre eine Kapazitätserweiterung der vorhandenen Trafostation erforderlich. Weiterhin ist die Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation limitiert. Kapazitätsprüfungen sind grundsätzlich für alle Medien auf der Grundlage verbindlicher Anschlussanmeldungen erforderlich.</p> <p>Stromversorgung/Straßenbeleuchtung</p> <p>Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowie Anlagen zur Straßenbeleuchtung von neu.sw, die zu sichern und zu schützen sind. Im östlichen Bereich des FNP (Gem. Neubrandenburg, Flur 12, FS 228/99) befinden sich mehrere Mittelspannungskabel, die dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m gesichert sind. Die geplante Umnutzung der Flächen ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen erfolgt.</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand vom Traufbereich der Bäume (bezogen auf die Endwuchshöhe) zzgl. 1,50 m zu den Anlagen einzuhalten.</p> <p>Im westlichen Plangebiet befindet sich neben dem Zufahrtsbereich zum sonstigen Sondergebiet eine Trafostation (TSt Usedomer Str.), die als Fläche für die Elektroversorgung zu kennzeichnen ist.</p> <p>Für neu.sw muss die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zu den Kabelsystemen, Kabelverteilerschränken und der Station jederzeit möglich sein.</p> <p>...</p> <p>Im Bereich der Teilfläche befinden sich Gas-Niederdruckleitungen da 63-225 PE, DN 80 St und Hausanschlussleitungen da 32 PE sowie stillgelegter Leitungsbestand von neu.sw.</p> <p>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. Die städtebauliche Entwicklung ist so zu planen und auszuführen, dass keine Überbauung unserer in Betrieb befindlichen Anlagen erfolgt und die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.</p>	<p>TÖB-Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 25.05.2023/Vorentwurf</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Die Aussage zur besseren Auslastung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur bezieht sich allgemein auf die gesamtstädtische Betrachtungsebene. Zur Klarstellung werden die Aussagen in der Begründung, Abschnitt 7 wie folgt geändert: ... <i>Für einzelne Medien (Elektrizität, Niederschlagswasser, Fernwärme) werden Kapazitätserweiterungen erforderlich, die auf der Grundlage verbindlicher Anschlussanmeldungen der Einzelvorhaben zu prüfen sind.</i></p> <p>Zu 2: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und die Hauptleitungen bzw. Anlagen für die Ver- und Entsorgung im Maßstab 1:10.000 dargestellt (hier die 110 kV-Elektrleitung im östlichen Plangebiet). Der FNP stellt auch keine konkreten Standorte für Ausgleichspflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen o. ä.) oder Schutzstreifen für Leitungen dar. Er regelt auch keine Zugangsrechte oder -möglichkeiten. Die Hinweise für die nachfolgende Planungsebene wurden im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen.</p> <p>Der Standort der Trafostation wird in der Planzeichnung des B-Plans Nr. 74.3 gekennzeichnet. Für die Maßstabsebene des FNP ist die Fläche zu gering dimensioniert.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im B-Plan werden entsprechende mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen bzw. von Flächen mit Leitungsrechten. Auch die Regelungen zum Rückbau betreffen erst nachfolgende Planungsebenen (B-Plan/Objektplanung/Bauantrag).</p>

2.2/2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
<p>Wasserversorgung</p> <p>Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes 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 sowie 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.</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>Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnennungen ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann derzeit eine Menge von 96 m³/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>Abwasserentsorgung</p> <p>Innerhalb und an den Randbereichen des durch den FNP beschriebenen Gebietes sind in Betrieb befindliche öffentliche Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (Abwasseranlagen) in Rechtsträgerschaft der neu-wab vorhanden. Nichtöffentliche Anlagen werden vermutet.</p>	<p>TÖB-Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 25.05.2023/Vorentwurf</p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im B-Plan werden entsprechende mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen bzw. von Flächen mit Leitungsrechten.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und die Hauptleitungen bzw. größere Anlagen (> 0,5 ha) für die Ver- und Entsorgung im Maßstab 1:10.000 dargestellt. Die Hinweise zum notwendigen Procedere für Kapazitätsprüfungen, Netzerweiterungen bzw. den Anschluss von Grundstücken/Kunden sind auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags zu beachten.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und die Hauptleitungen bzw. Anlagen für die Ver- und Entsorgung im Maßstab 1:10.000 dargestellt (hier die 110 kV-Elektrileitung im östlichen Plangebiet). Der FNP stellt auch keine konkreten Standorte für Ausgleichspflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen o. ä.) oder Schutzstreifen für Leitungen dar. Die Hinweise für die nachfolgende Planungsebene wurden im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen.</p> <p>Zu 7: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Er ist auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags zu beachten.</p> <p>Zu 8: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im B-Plan werden entsprechende mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen bzw. von Flächen mit Leitungsrechten.</p>

2.2/3 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p> <p>Schmutzwasser: 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>Niederschlagswasser: 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.</p> <p>Das DWA-Regelwerk M 162 regelt die Abstände bei Bepflanzungen. 9</p> <p>Werden Grundstücke verkauft und/oder geteilt, müssen die sich darauf befindlichen Abwasseranlagen Beachtung finden.</p> <p>Fernwärmeverteilung</p> <p>Der 27. Änderung des FNP, Teilfläche "Demminer Straße/Alte Brauerei", wird unter der Bedingung zugestimmt, dass bei der Umnutzung und Gestaltung der Grünflächen neu.sw einzubeziehen ist, da sich in diesem Bereich die Hauptversorgungsleitung befindet, die mehrere Stadtgebiete versorgt und nicht überbaut werden darf (z. B. Baumpflanzungen). In den Grenzen des Plangebietes befinden sich mehrere Fernwärmeversorgungsleitungen, die z. T. dinglich zugunsten von neu.sw gesichert sind. 10</p> <p>neu-medianet GmbH</p> <p>Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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.</p> <p>Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Die Leitungen sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. 11</p> <p>Die neu-medianet GmbH plant die vollständige Erschließung der Teilfläche mit Glasfaseranschlüssen.</p>	<p>TÖB-Nr. 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 25.05.2023/Vorentwurf</p> <p>Zu 9: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und der Bodennutzung dargestellt. Die Hinweise zu notwendigen wasserrechtlichen u. a. Antragstellungen durch die Grundstückseigentümer/Vorhabenträger sind auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags bzw. des Grundstücksrechts zu beachten.</p> <p>Zu 10: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und der Bodennutzung dargestellt. Laut Abstimmung mit neu.sw zum Verfahren der Neuaufstellung des FNP für die Gesamtstadt soll zukünftig auf die Darstellung von kritischer Infrastruktur (Hauptleitungen Ver- und Entsorgung) im FNP verzichtet werden. Die Hinweise zur Einbeziehung der Grünflächengestaltung können hier nicht geregelt werden, da sie keinen städtebaulichen Bezug aufweisen. Die notwendigen Antragstellungen durch die Grundstückseigentümer/Vorhabenträger sind auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags bzw. des Grundstücksrechts zu beachten.</p> <p>Zu 11: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im B-Plan werden entsprechende mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen bzw. von Flächen mit Leitungsrechten.</p>

2.2/4 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>Bei der Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 74.3 »Alte Brauerei« sind die vorhandenen relevanten Leitungstrassen zu berücksichtigen und mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ zu kennzeichnen.</p> <p>Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungsnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im Änderungsbereich als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des Änderungsbereichs. 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>Unter Pkt. 7, Absatz 1 der Begründung wird auf eine bessere Auslastung der technischen Infrastruktur infolge der Umnutzung des Standortes hingewiesen. Die Aussage ist nicht korrekt. Wir bitten, diese Formulierung zu streichen. Durch den Erschließungsträger wurden uns unverbindlich Anschlusswerte übergeben. Danach wäre eine Kapazitätserweiterung der vorhandenen Trafostation erforderlich.</p> <p>...</p> <p>Weiterhin ist die Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation limitiert. Kapazitätsprüfungen sind grundsätzlich für alle Medien auf der Grundlage verbindlicher Anschlussanmeldungen erforderlich.</p> <p>...</p> <p>Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel von neu.sw, die zu sichern und zu schützen sind. Im östlichen Bereich des FNP (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 12, FS 228/99) befinden sich mehrere Mittelspannungskabel, die dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m gesichert sind. Die geplante Umnutzung der Flächen ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen erfolgt.</p> <p>Im westlichen Plangebiet befindet sich neben dem Zufahrtsbereich zum sonstigen Sondergebiet eine Trafostation (TSt Usedomer Str.), die als Fläche für die Elektroversorgung zu kennzeichnen ist.</p> <p>Für neu.sw muss die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zu den Kabelsystemen, Kabelverteilerschränken und der Station jederzeit möglich sein.</p>	<p>TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 11.07.2024</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung genannter Flächen.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und die Hauptleitungen bzw. Anlagen für die Ver- und Entsorgung im Maßstab 1:10.000 dargestellt (hier die 110 kV-Elektrileitung im östlichen Plangebiet). Der FNP stellt auch keine konkreten Standorte für Ausgleichspflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen o. ä.) oder Schutzstreifen für Leitungen dar. Die Hinweise für die nachfolgende Planungsebene wurden im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Die Aussage zur besseren Auslastung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur bezieht sich allgemein auf die gesamtstädtische Betrachtungsebene. Zur Klarstellung werden die Aussagen in der Begründung, Abschnitt 7 wie folgt geändert: ... <i>Für einzelne Medien (Elektrizität, Niederschlagswasser, Fernwärme) werden Kapazitätserweiterungen erforderlich, die auf der Grundlage verbindlicher Anschlussanmeldungen der Einzelvorhaben zu prüfen sind.</i></p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im B-Plan werden entsprechende mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen bzw. von Flächen mit Leitungsrechten.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und die Hauptleitungen bzw. größere Anlagen (> 0,5 ha) für die Ver- und Entsorgung im Maßstab 1:10.000 dargestellt. Es können auch keine Zugänglichkeiten zu den genannten Anlagen geregelt werden. Die Festsetzung bzw. nachrichtliche Übernahme der Trafostation erfolgt im B-Plan Nr. 74.3.</p>

2.2/5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
<p>Straßenbeleuchtung</p> <p>Die Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 0939/23 vom 25.05.2023 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Beleuchtungskabel und Leuchtpunkte von neu.sw, die zu sichern und zu schützen sind. Die geplante Umnutzung der Flächen ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen erfolgt.</p> <p>Für neu.sw muss die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zu den Kabelsystemen und Leuchtpunkten im Baubereich jederzeit möglich sein. 6</p> <p>Gasversorgung</p> <p>Im Bereich der Teilfläche befinden sich Gas-Niederdruckleitungen da 225 PE und stillgelegter Leitungsbestand von neu.sw.</p> <p>Die Umnutzung ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen erfolgt. Bei der Errichtung baulicher Anlagen (einschließlich unterirdischer Gründungsbauteile) ist ein Abstand von mindestens 4 m beidseits der Leitungsachse zu o. g. Gasleitungen zwingend einzuhalten. 7</p> <p>...</p> <p>Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes 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 sowie 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.</p> <p>Die letztgenannte Leitung ist dinglich zugunsten von neu.sw gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt 2 m beidseits der Leitungsachse. 8</p>	<p>TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 11.07.2024</p> <p>Zu 6: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im B-Plan werden entsprechende mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen bzw. Flächen mit Leitungsrechten. Es können auch keine Zugänglichkeiten zu den genannten Anlagen geregelt werden.</p> <p>Zu 7: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im B-Plan werden entsprechende mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen bzw. von Flächen mit Leitungsrechten.</p> <p>Zu 8: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im B-Plan werden entsprechende mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen bzw. von Flächen mit Leitungsrechten.</p>

2.2/6 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	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>Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann derzeit eine Menge von 96 m³/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>Die Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 0939/23 vom 25.05.2023 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Innerhalb und an den Randbereichen des durch den Flächennutzungsplan beschriebenen Gebietes sind in Betrieb befindliche öffentliche Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (Abwasseranlagen) in Rechtsträgerschaft der neu-wab vorhanden. Nichtöffentliche Anlagen werden vermutet.</p> <p>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. Bei der Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 74.3 »Alte Brauerei« sind die vorhandenen relevanten Leitungstrassen zu berücksichtigen und mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ zu kennzeichnen.</p>	<p>TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 11.07.2024</p> <p>Zu 9: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und die Hauptleitungen bzw. größere Anlagen (> 0,5 ha) für die Ver- und Entsorgung im Maßstab 1:10.000 dargestellt. Die Hinweise zum notwendigen Procedere für Kapazitätsprüfungen, Netzerweiterungen bzw. den Anschluss von Grundstücken/Kunden sind auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags zu beachten.</p> <p>Zu 10: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Er ist auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags zu beachten.</p> <p>Zu 11: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im B-Plan werden entsprechende mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen bzw. von Flächen mit Leitungsrechten.</p>

2.2/7 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag
<p><u>Schmutzwasser:</u> 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><u>Niederschlagswasser:</u> 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.</p> <p>Werden Grundstücke verkauft und/oder geteilt, müssen die sich darauf befindlichen Abwasseranlagen Beachtung finden.</p>	<p>TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 11.07.2024</p> <p>Zu 12: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und der Bodennutzung dargestellt. Die Hinweise zu notwendigen wasserrechtlichen u. a. Antragstellungen durch die Grundstückseigentümer/Vorhabenträger sind auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags bzw. des Grundstücksrechts zu beachten.</p>
<p>Fernwärmeverteilung</p> <p>Die Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 0939/23 vom 25.05.2023 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Der 27. Änderung des FNP, Teilfläche "Demminer Straße/Alte Brauerei", wird unter der Bedingung zugestimmt, dass bei der Umnutzung und Gestaltung der Grünflächen neu.sw einzubeziehen ist, da sich in diesem Bereich die Hauptversorgungsleitung befindet, die mehrere Stadtgebiete versorgt und nicht überbaut werden darf (z. B. Baumpflanzungen). In den Grenzen des Plangebietes befinden sich mehrere Fernwärmeversorgungsleitungen, die z. T. dinglich zugunsten von neu.sw gesichert sind.</p>	<p>Zu 13: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und der Bodennutzung dargestellt. Laut Abstimmung mit neu.sw zum Verfahren der Neuaufstellung des FNP für die Gesamtstadt soll zukünftig auf die Darstellung von kritischer Infrastruktur (Hauptleitungen Ver- und Entsorgung) im FNP verzichtet werden. Die Hinweise zur Einbeziehung der Grünflächengestaltung können hier nicht geregelt werden, da sie keinen städtebaulichen Bezug aufweisen. Die notwendigen Antragstellungen durch die Grundstückseigentümer/Vorhabenträger sind auf Ebene der Objektplanung/des Bauantrags bzw. des Grundstücksrechts zu beachten.</p>
<p>Eine Erschließung des Plangebietes ist derzeit nur z. T. gegeben.</p> <p>neu-medianet GmbH</p> <p>Die Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 0939/23 vom 25.05.2023 behält weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Zu 14: Der Hinweis wird beachtet. In die Begründung, Abschnitt 7 wird ein Hinweis zur notwendigen Prüfung einer Kapazitätserweiterung für einzelne Medien (u. a. Fernwärme) und Einzelprojekte aufgenommen >> siehe Abwägung Hinweis 3</p>
<p>Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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.</p> <p>Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Die Leitungen sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden.</p>	<p>Zu 15: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bearbeitet und abgewogen. Im B-Plan werden entsprechende mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt generell keine Festsetzung von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen bzw. von Flächen mit Leitungsrechten.</p>

2.3/1 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Abwägungsvorschlag
<p>A) Aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)/des gewässerkundlichen Landesdienstes (GKLD)</p> <p>Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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“ eingestuften Wasserkörper der Datze links und rechts der Böschungsoberkante jeweils 15 m. 2. 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. 3. Für die Datze sind in dem betroffenen Abschnitt folgende strukturverbessernde Maßnahmen zwingend erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Maßnahme OTOL-2600_M13</i> Anlage / Ergänzung mindestens des linksseitigen Gehölzsaumes 1 • <i>Maßnahme OTOL-2600_M14</i> Neuprofilierung, lokale Böschungsabflachungen, ggf. Anlage von Sekundärauereichen; Totholzeinbau, Förderung von Substratvarianz und naturnahen Sohlstrukturen 2 • <i>Maßnahme OTOL-2600_M18</i> Zulassen und unterstützen der eigendynamischen Laufentwicklung durch angepasste Krautung und Einstellung der Grundräumung, Unterhaltung nach GEPP 4. 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. 3 	<p style="text-align: right;">TÖB 25 StALU 02.07.2024</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Der Änderungsbereich des FNP umfasst nur einen Teilbereich südlich der Datze. In der Planzeichnung M 1:10.000 ist der Gewässerentwicklungsraum bereits überwiegend als Grünfläche, im Bereich des SO Möbelmarkt und der gemischten Baufläche (M) teilweise auch als Bauflächen dargestellt. Bei letzteren handelt es sich um Bruttobauflächen, so dass hier erst auf der nachfolgenden Planungsebene (B-Plan) Baugrenzen festgesetzt werden, die eine Umsetzung der Maßnahmen ermöglichen können. Die aufgeführten Maßnahmen werden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Für den im B-Plan Nr. 74.3 ausgewiesenen Teilbereich entlang der Datze wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Zuge der Genehmigungsplanung für Bauvorhaben ein Konzept zur Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes erarbeitet. Die Erarbeitung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden werden vertraglich gesichert. In die Begründung zum FNP, Abschnitt 7 wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen: „... Entlang der Datze kann der ab Anfang der 2000er Jahre angelegte Grünzug auch auf der südlichen Seite vollendet werden. <i>Durch die Ergänzung des linksseitigen Gehölzsaumes (Ufervegetation im Gewässerentwicklungsraum) können gleichzeitig strukturverbessernde Maßnahmen im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt werden.</i></p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die für diese Maßnahmen geeigneten Bereiche des Fließgewässers liegen außerhalb des Änderungsbereiches des FNP und sind damit für diese Planung nicht relevant. Gleichwohl werden sie wegen des inhaltlichen Gesamtzusammenhangs in der Begründung zum B-Plan Nr. 74.3 mit aufgeführt.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Aufgrund der Maßstabsebene ist eine gesonderte Darstellung des Gewässerentwicklungsraumes oder einer bebauungsfreien Zone im FNP nicht möglich. Er ist aber bereits bei der Planaufstellung durch die Darstellung von Grünflächen entlang der Datze teilweise berücksichtigt worden (siehe auch Abwägung zu Hinweis 1). Der Hinweis wird auf Ebene des B-Planes Nr. 74.3 konkret abgewogen.</p>

2.3/2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	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. 4</p> <p>7. 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. Dabei empfiehlt sich insbesondere, einen Teil der bereits vorgesehenen Baumpflanzungen entlang des Südufers der Datze vorzunehmen. 5</p> <p><i>B) Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen</i></p> <p>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. Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen sind folgende Auflagen für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich: 6</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 7 2. 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. 	<p>TÖB 25 StALU</p> <p style="text-align: right;">02.07.2024</p> <p>Zu 4: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Die Darstellungen des FNP stehen der Erhaltung der Ufervegetation nicht entgegen. Der Hinweis wird auf Ebene des B-Planes Nr. 74.3 konkret abgewogen (soweit im Geltungsbereich des B-Plans gelegen).</p> <p>Zu 5: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Er bezieht sich auf den B-Plan Nr. 74.3 und wird dort abgewogen. (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> <p>Zu 6: Der Hinweis ist bereits bei der Planaufstellung beachtet worden. In der Planzeichnung sind die lt. Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bekannten altlastenverdächtigen Flächen gekennzeichnet. In der Begründung, Abschnitt 5, 5. Absatz (Planinhalt) und im Umweltbericht, Abschnitt 2.1.1 (Erfassung der Umweltmerkmale) sind dazu entsprechende Erläuterungen enthalten. Weitere Verfahrensschritte nach den bodengesetzlichen Bestimmungen zur konkreten Erkundung, Sanierung etc. sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (B-Plan, Objektplanung/Bauantrag) durchzuführen. Der Hinweis wird außerdem auf Ebene des B-Planes Nr. 74.3 konkret abgewogen.</p> <p>Zu 7: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Die Erfüllung der geforderten Auflagen betrifft Einzelvorhaben. Weitere Verfahrensschritte nach den bodengesetzlichen Bestimmungen zur konkreten Erkundung, Sanierung etc. sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (B-Plan, Objektplanung/Bauantrag) durchzuführen. Der Hinweis wird außerdem auf Ebene des B-Planes Nr. 74.3 konkret abgewogen.</p>	

2.3/3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Abwägungsvorschlag
<p>3. 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>4. Für die ggf. erforderlichen Erdarbeiten ist ein Arbeits- und Sicherheitsplan nach DGUV 101-004 für Arbeiten im kontaminierten Bereich zu erstellen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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><u>Hinweise</u></p> <p>1. 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>TÖB 25 StALU 02.07.2024</p> <p>Zu 7: siehe Abwägung vorherige Seite (Verweis auf nachfolgende Planungsebenen und Abwägung im B-Plan-Verfahren)</p> <p>Zu 8: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Hinweis (mit den Einzelhinweisen 1.-5.) wird auf Ebene des B-Planes Nr. 74.3 konkret abgewogen, die entsprechenden Informationen und aufgeführten Erfordernisse sind von den betreffenden Vorhabenträgern auf den nachfolgenden Planungsebenen (Objektplanung/Bauantrag) zu beachten und werden diesen zur Kenntnis gegeben.</p>

2.3/4 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Abwägungsvorschlag
<p>2. 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>3. 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 weitere erforderliche Schritte in die Wege zu leiten.</p> <p>4. Das StALU MS ist bei Sanierungsvorhaben als zuständige Behörde rechtzeitig einzubinden.</p> <p>5. 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>8</p> <p><u>Klimaschutz</u></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). 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>...</p> <p>9</p>	<p>TÖB 25 StALU 02.07.2024</p> <p>Zu 8: siehe Abwägung vorherige Seite (Verweis auf Abwägung im B-Plan-Verfahren/nachfolgende Planungsebenen)</p> <p>Zu 9: Der Hinweis ist bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt worden. Der wirksame FNP der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg trägt generell den aufgeführten klimarelevanten Aspekten wie Flächenversiegelung und Individualverkehr Rechnung, indem u. a. bei der Verteilung und Entwicklung der Bauflächen im Stadtgebiet dem Leitbild der (baulichen) Innenentwicklung Rechnung getragen wird. Auf großmaßstäbiger FNP-Ebene ist die zur Änderung bestimmte Teilfläche seit Jahrzehnten integraler Bestandteil des gesamtstädtischen Gewerbeflächenportfolios (als erschlossene Bestandsfläche) und wurde dementsprechend planungsrechtlich gesichert. Auch wenn eine gewerbliche Wiedernutzung aus verschiedenen Gründen bisher scheiterte, wurde das Baulandpotenzial nicht zugunsten z. B. einer gezielten Renaturierung oder Entwicklung öffentlicher Grünflächen aufgegeben, um bisher unbebaute Flächen im übrigen Stadtgebiet, insbesondere im Außenbereich zu schonen. Dies ist klimarelevant und wurde bei der Planaufstellung i. S. des Planungsermessens der Stadt berücksichtigt. Die klimatischen Auswirkungen werden auf dieser Planungsebene im Umweltbericht bei der Erfassung und Bewertung der Schutzgüter (Klima/Luft) angemessen berücksichtigt.</p>

2.3/5 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

Abwägungsvorschlag

Ohne nähere Ausführungen heißt es in der Begründung, dass sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes durch die Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben würden (Seite 17). Andererseits heißt es auf Seite 8 der Begründung, dass man sich von der Änderung des FNP eine Reaktivierung bereits erschlossener Flächen verspreche, was wiederum die anliegende technische und verkehrliche Infrastruktur zukünftig besser auslaste. Offenkundig dürfte hingegen sein, dass die Ausweisung eines Sondergebiets u.a. zur Ansiedlung eines Möbelmarktes mit einer erheblichen Zunahme des Individualverkehrs und damit der Treibhausgasimmissionen verbunden ist. Der Klimaschutz wurde in der 27. Änderung des FNP nicht ausreichend betrachtet, womit der Berücksichtigungspflicht klimatischer Effekte im Zuge der Bauleitplanung gem. § 13 KSG i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB nicht Genüge getan wurde. Die vorliegende Planung wäre unverändert daher rechtswidrig.

10

TÖB 25 StALU

02.07.2024

Zu 10: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Gesamtbewertung in der Begründung, Punkt 8. ist Ergebnis der im Planverfahren durchgeführten Umweltprüfung (sowohl auf FNP- als auch auf B-Plan-Ebene/Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 74.3). Weiterführende Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Es handelt sich nicht um die Darstellung zusätzlicher, sondern um die Änderung von planungsrechtlich bereits gesicherten aber brachgefallenen Bau- bzw. Siedlungsflächen. Insofern kann hier eine konkrete Flächennachfrage (Möbelmarkt) für eine äußerlich weitgehend erschlossene aber seit Jahren brachliegende Fläche in relativ stadtzentraler Lage bedient und die angestrebte Wiedernutzung der Fläche besser als bisher ermöglicht werden. Städtebaulich und siedlungsstrukturell werden mit der Wiedernutzung der Fläche im Sinne von „Stadtreparatur“ auch Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt, da gerade nicht weitere Einzelhandelskonzentrationen oder Gewerbeflächenerweiterungen am Stadtrand oder im bisher unbebauten Außenbereich für eine Bebauung entwickelt werden. Diese wären verkehrlich und technisch mit weit- aus höherem Aufwand zu erschließen und deshalb mit deutlich schädlicheren Auswirkungen auf das Klima verbunden. Der Annahme, dass es durch die Planänderung bzw. die Ansiedlung des Möbelmarktes zur „erheblichen Zunahme des Individualverkehrs und damit der Treibhausgasimmissionen“ kommen wird, wird nicht gefolgt. Weder können zukünftige Antriebsarten noch die Verteilung dieser auf den zukünftigen Kundenverkehr des Möbelmarkts (oder anderer gewerblicher Betriebe/Flächennutzer) 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.

Zur Klarstellung wird der Einleitungstext zum Umweltbericht in der Begründung, Abschnitt 8. wie folgt geändert: „... Auf Grundlage der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Planverfahren erfolgte eine Konkretisierung der Planung, der Umweltbericht wurde entsprechend vervollständigt. Im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung bleibt die im Entwurf getroffene Gesamtbewertung bestehen: ...“

2.4/1 Landesforst M-V	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>Hierzu nehme ich für den Geltungsbereich des LWaldG M-V¹ wie folgt Stellung:</p> <p>Das Einvernehmen wird durch unsere Behörde nur unter Beachtung der nachfolgend gegebenen Auflagen hergestellt.</p> <p style="text-align: center;"><u>Auflagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Waldfläche, für die eine Nutzungsartenänderung vorgesehen ist, ist als Waldumwandlungsfläche in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten (siehe Anlage). 1 2. Das überwiegende öffentliche Interesse an der Waldumwandlung und die Alternativlosigkeit dessen sind nachzuweisen. 2 <p style="text-align: center;"><u>Begründung:</u></p> <p style="text-align: center;">I - Waldeigenschaft</p> <p>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 m², 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 Flächennutzungsplan kartografisch zu erfassen und als solcher darzustellen. 3</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 style="text-align: right;">TÖB-Nr. 28 Landesforst M-V 02.07.2024</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird teilweise beachtet. In der Planzeichnung erfolgt keine gesonderte Darstellung der Waldumwandlungsfläche sondern nur die Darstellung des planerischen Zielzustandes (Sondergebiet Möbelmarkt). In die Begründung, Abschnitt 2, 4. Absatz (Ausgangslage...) wird folgende Ergänzung aufgenommen: „Der überwiegende Teil der ehemaligen Betriebsflächen fiel danach brach, so dass durch Sukzession teilweise Gehölze und Bäume aufgewachsen sind. <i>Im westlichen Planbereich ist so eine ca. 1,2 ha große Fläche inzwischen als Wald nach § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) einzustufen.</i>“ Im Abschnitt 7 der Begründung (Wesentliche Auswirkungen) wird folgender 6. Absatz angefügt: „Für die zur Nutzungsartenänderung vorgesehene Waldfläche nach § 2 LWaldG M-V ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen und entsprechend der Planungsziele der Bauleitplanung zu begründen.“</p> <p>Die Waldumwandlungsfläche wird aber in der Planzeichnung des B-Plans Nr. 74.3 zeichnerisch als nachrichtliche Übernahme vermerkt.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. Der Antrag auf Waldumwandlung mit entsprechender Begründung erfolgt durch den Flächeneigentümer/Vorhabenträger nach Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 74.3. 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 überwiegenden öffentlichen Interesse. Die Planung ist aufgrund der Einbindung in die Siedlungsstruktur, der innerstädtischen Lage zwischen mehreren Wohngebieten und der verkehrstechnischen Anbindung standortgebunden, durch den Projektträger wurde das Grundstück 2021 erworben und die Verträglichkeit der Einordnung eines Möbelmarktes gutachterlich nachgewiesen. Zudem handelt es sich um eine bereits im wirklichen FNP dargestellte und bereits seit Jahren planungsrechtlich gesicherte Baufläche.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet (siehe Abwägung zu Hinweis 1) In der Planzeichnung des FNP erfolgt keine Bestandsdarstellung „Wald“, sondern nur die planerische Zielarstellung „Sondergebiet Möbelmarkt“. Die kartografische Darstellung der durch Sukzession entstandenen Waldfläche ist aber bereits im Umweltbericht/Abb. 5 Biotoptypenbestand als „Wald nach § 2 LWaldG“ enthalten. Aufgrund der in Aussicht gestellten Umwandlungsgenehmigung (mit Bedingungen), der durch den Grundstückseigentümer angezeigten Bestrebungen (Bereitschaftserklärung zum Antrag auf Waldumwandlung, bereits erfolgter Erwerb von Waldpunkten, Reservierung von zusätzlichen Waldpunkten, Abstimmungen mit dem Forstamt) wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der forstrechtlichen Forderungen auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan, Bauantrag) möglich ist.</p>

2.4/2 Landesforst M-V	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 style="text-align: center;">II - Waldumwandlung</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 & 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. Versagensgründe für diese Genehmigung können v.a. das überwiegende öffentliche Interesse am Erhalt des Waldes und die fehlende Notwendigkeit einer Waldumwandlung sein. Dies könnte hier der Fall sein, da das Waldstück gemäß Waldfunktionenkartierung eine besondere Schutzfunktion (Uferschutzwald, Klimaschutz und Lärmschutz) und eine besondere Erholungsfunktion (Wald im Einzugsgebiet von größeren Städten) erfüllt. Die eingereichten Unterlagen enthalten keine Nachweise zum überwiegenden öffentlichen Interesse an einer Waldumwandlung und zur Alternativlosigkeit der Flächenauswahl. Diese sind daher einzuarbeiten und entsprechend zu begründen, damit die Untere Forstbehörde den Planungen zustimmen kann.</p>	<p style="text-align: right;">TÖB-Nr. 28 Landesforst M-V 02.07.2024</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. In der Begründung, Abschnitt 7, 6. Absatz wird folgende Erläuterung zu den forstrechtlichen Bedingungen einer Umsetzung der Planung aufgenommen: <i>„Für die zur Nutzungsartenänderung vorgesehene Waldfläche nach § 2 LWaldG M-V ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen und entsprechend der Planungsziele der Bauleitplanung zu begründen. Die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung werden durch den Grundstückseigentümer durch den Erwerb von Waldpunkten ausgeglichen.“</i></p> <p>In der Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 74.3, Abschnitt 5.1 erfolgt eine detailliertere Erläuterung dazu.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis bezieht sich auf den B-Plan Nr. 74.3 und wird konkret im dortigen Planverfahren abgewogen. In der Begründung zum FNP wird im Abschnitt 7, 6. Absatz ein entsprechender Hinweis aufgenommen: <i>„Für die zur Nutzungsartenänderung vorgesehene Waldfläche nach § 2 LWaldG M-V ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen und entsprechend der Planungsziele der Bauleitplanung zu begründen.“</i> Außerdem wird im Umweltbericht bei der Bewertung des Schutzgutes Flora auf die Notwendigkeit einer Waldumwandlung (mit Bauantrag) hingewiesen. Formal handelt es sich um Wald nach § 2 LWaldG M-V. Eine besondere Klimaschutz-, Lärmschutz- und Erholungsfunktion wird aufgrund der Bewertungen im Umweltbericht (u. a. Einstufung als Siedlungsgehölz in der Biotoptypenkartierung, Ausprägung des Gehölzbestandes, anthropogene Vorbelastung) nicht gesehen. Die Funktion als Uferschutzwald ist nur anteilig gegeben und wird im Bereich des Gewässerentwicklungsraumes der Datze (Ufergehölze) nicht wesentlich eingeschränkt. >> zum überwiegenden öffentlichen Interesse siehe auch Abwägung zu Hinweis 2</p>

2.4/3 Landesforst M-V	Abwägungsvorschlag
<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.</p> <p>Erst durch die Genehmigung der Waldumwandlung würde der Waldstatus innerhalb des Plangebietes aufgehoben werden.</p> <p style="text-align: center;">III - Waldabstand</p> <p>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.</p> <p>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 baulich nicht zu beplanen. (s. Anlage)</p> <p>...</p> <p>Grundlage für den Waldumwandlungsantrag ist ein <u>rechtskräftiger</u> 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>...</p>	<p style="text-align: right;">TÖB-Nr. 28 Landesforst M-V 02.07.2024</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet. 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 und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Bebauung entsprochen. Mit der Schaffung des Planungsrechts wird die Grundlage für die Waldumwandlungsgenehmigung und damit für die Realisierung der Vorhaben geschaffen. In der Begründung, Abschnitt 7, 6. Absatz wird folgende Erläuterung zu den forstrechtlichen Bedingungen einer Umsetzung der Planung aufgenommen: <i>„Für die zur Nutzungsartenänderung vorgesehene Waldfläche nach § 2 LWaldG M-V ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen und entsprechend der Planungsziele der Bauleitplanung zu begründen. Die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung werden durch den Grundstückseigentümer durch den Erwerb von Waldpunkten ausgeglichen.“</i></p> <p>Zu 7: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und der Bodennutzung im Maßstab 1:10.000 dargestellt. Die lt. Anlage (Übersichtskarte M 1:1.000) bezeichnete Waldfläche liegt nördlich der Datze. Die genannte Überschneidung ist aufgrund der Maßstabsebene des FNP für das Planverfahren nicht relevant. Die dargestellten (Brutto-)Bauflächen (SO Möbelmarkt, M) enthalten sowohl Freiflächen, nicht überbaubare Flächen als auch Flächen für bauliche Anlagen. Der Hinweis wird auf der nachfolgenden Planungsebene (im Bebauungsplan Nr. 74.3) beachtet.</p> <p>Zu 8: Der Hinweis wird beachtet. Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger für den Möbelmarkt abgestimmt. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird der Antrag auf Waldumwandlung durch den Vorhabenträger aktualisiert. >> zum Nachweis der Alternativlosigkeit/des überwiegenden öffentlichen Interesses siehe Abwägung zum Hinweis 2</p>

2.5/1 Wasser- und Bodenverband Obere Havel/Obere Tollense	Abwägungsvorschlag
<p>...</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>TÖB 30 Wasser- und Bodenverband 03.05.2023/Vorentwurf</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Die betreffenden Behörden wurden beteiligt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3) wurden sowohl Abstimmungen zur teilweisen Berücksichtigung von Maßnahmenplänen (Gewässerentwicklungsraum, Ufergehölze) geführt als auch ein von Bebauung freizuhaltender Uferstreifen zur Bewirtschaftung und Gewässerentwicklung festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist dies aufgrund der Maßstabebene (1:10.000) und der Darstellung von Grünflächen und (Brutto-)Bauflächen generell nicht detaillierter möglich. Die Plandarstellungen tragen dem aber bereits ausreichend Rechnung.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Die Neubrandenburger Wasserbetriebe sind über die neu.sw. an der Planung beteiligt worden. Ein Entwässerungskonzept wird erst auf den nachfolgenden Planungsebenen erstellt und umgesetzt (B-Plan/Objektplanung/Bauantrag).</p>

2.5/2 Wasser- und Bodenverband Obere Havel/Obere Tollense	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>wir begrüßen die Einarbeitung unserer bereits vorgelegten Bedenken und sehen keine weiteren Hinweise für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Teilfläche „Demminer Straße / Alte Brauerei“.</p> <p>Da keine weiteren Gewässer 2. Ordnung oder wasserwirtschaftlichen Anlagen, die in unserer Unterhaltungslast liegen, von Ihrem Bauvorhaben betroffen sind, gibt es unsererseits keine Einwände.</p> <p>...</p>	<p>TÖB 30 Wasser- und Bodenverband Obere Havel/Obere Tollense 04.07.2024</p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise</p> <p>keine Betroffenheit</p>

2.6 Landesamt für innere Verwaltung M-V	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>TÖB-Nr. 32 Landesamt für Innere Verwaltung M-V 04.06.2024</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist für das Planverfahren nicht relevant. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der städtebaulichen Planung und der Bodennutzung im Maßstab 1:10.000 dargestellt. Die genannten Festpunkte sind aufgrund der Maßstabsebene des FNP für das Planverfahren nicht relevant. Die Informationen sind erst auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Objektplanung/Bauantrag) zu beachten.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde am Planverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden keine Hinweise zu Aufnahmepunkten gegeben.</p>

3.1 Handelsverband Nord e. V.	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>Die mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg (Stand März 2024) beabsichtigte Ausweisung der bisherigen gewerblichen Bauflächen als Sondergebietsflächen „Versorgungsstandort“ und „Möbelfachmarkt“ zur Ansiedlung eines Möbelmarktes sowie einer vorgesehenen 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.</p> <p>Auf Grund der umfangreichen vorhandenen Lebensmittelverkaufsflächen im Einzugsbereich sehen wir für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes keine Notwendigkeit.</p> <p>...</p>	<p>TÖB-Nr. 50 Handelsverband Nord e. V. 17.05.2023/17.06.2024</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die Erweiterung der Verkaufsflächen wurde gutachterlich überprüft und als vertraglich erachtet. Auf der nachfolgenden Planungsebene (im Bebauungsplan Nr. 74.3) wurden Verkaufsflächenobergrenzen für Rand- und Nebensortimente des Möbelmarktes festgesetzt. Eine vollumfängliche Ausnutzung ist bei Beachtung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 5.500 m² nicht möglich. Aus gesamtstädtischer Sicht wird die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche im Segment Möbel (Fachmarkt) bewusst in Kauf genommen, um ein zusätzliches aber städtebaulich besser integriertes und auch für die nichtmotorisierte Bevölkerung einfacher erreichbares Angebot (im Vergleich zum Stadtrand) zu ermöglichen.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf der nachfolgenden Planungsebene (im Bebauungsplan Nr. 74.3) auf max. 1000 m² festgesetzt. Damit wird eine den heutigen Marktanforderungen und betrieblichen Entwicklungszielen angemessene Erweiterung ermöglicht ohne die Nahversorgungsfunktion der benachbarten Zentren in den umliegenden Wohngebieten (Reitbahnweg, Vogelviertel, Ihlenfelder Vorstadt, Brauereiviertel) negativ zu beeinträchtigen. Auch aufgrund der zentralen Lage im Schnittpunkt dieser Wohngebiete und der guten Erreichbarkeit des Marktes zu Fuß/per Fahrrad ist die geringfügige Erweiterung angemessen.</p>

4.1 untere Immissionsschutzbehörde	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>ich sehe von meiner Beteiligung im Verfahren zum Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Teilfläche „Demminer Straße /Alte Brauerei“ ab, da parallel die Beteiligung für den Bebauungsplan-Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ erfolgt. Meinen Hinweis zum Immissionsschutz habe ich hier im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorgetragen/angeführt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange auf gesamtstädtischer Ebene sind vorliegend nicht betroffen.</p> <p>Da sich die Begründungen zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan-Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ nicht wesentlich unterscheiden, erübrigen sich aus meiner Sicht ... gesonderte Darlegungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>TÖB 27 untere Immissionsschutzbehörde 11.05.2023/10.07.2024</p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise</p> <p>keine Betroffenheit (Verweis auf das Verfahren zum B-Plan Nr. 74.3)</p>

4.2 Industrie- und Handelskammer (IHK)	Abwägungsvorschlag
<p>...</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise bzw. Einwände zum vorliegenden Planungsstand.</p> <p>...</p>	<p>TÖB-Nr. 52 Industrie- und Handelskammer (IHK) 26.06.2024</p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise</p>

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

27. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Planverfahren sind während der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.</p>

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

27. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Nachbargemeinde/Amt	Abwägungsvorschlag
<p>Stadt Burg Stargard (07.06.2024) - Zustimmung, keine nachbarlichen Belange berührt</p> <p>Gemeinde Blumenholz (04.06.2024) – zur Kenntnis genommen, keine Einwände, Bauleitplanung der Gemeinde von der Planung nicht berührt</p> <p>Gemeinde Hohenzieritz (04.06.2024) – zur Kenntnis genommen, keine Einwände, Bauleitplanung der Gemeinde von der Planung nicht berührt</p> <p>Stadt Penzlin (17.06.2024) – keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</p> <p>(keine Abwägung erforderlich)</p>