

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 34 1. Änderung
„Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr.
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit: **KEINE**
- III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 34 1. Änderung
„Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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

**Ministerium für Verkehr, Bau
und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung
19048 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

Abl. Az.:		L
F	Eingang am:	X
K	16. Juni 2009	G
WVL	Ubl	V
Antw.	Eing.-Nr.: 1244	F
		D

Bearbeiterin: Frau Kunkel
Telefon: 0385 588-8422
Telefax: 0385 588-8042
E-Mail: irmtraud.kunke@vm.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: VIII 420-2-
Datum: 12. Juni 2009

nachrichtlich:
AfRL MSP

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“

hier: Beteiligung der Landesplanungsbehörde gemäß § 4 Abs.2 BauGB

1. Planungsziele

Mit der vereinfachten Änderung des o.g. Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Neubrandenburg eine Teilfläche (ca. 1,0 ha) des Gewerbegebietes Weitin, in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umzuwandeln.
Ziel der Änderung besteht darin, Baurecht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Bäckers und eines Drogeriemarktes zu schaffen, um die verbrauchernehe Versorgung der umliegenden Wohnbereiche Weitin und Malerviertel zu verbessern bzw. herzustellen.

2. Landesplanerische Bewertung

Die landesplanerische Bewertung der beabsichtigten Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit 1000 m² L₁ im Stadtteil Weitin des Oberzentrums Neubrandenburg erfolgt unter Zugrundelegung der landesplanerischen Entwicklungsziele des LEP 4.3.2. „Großflächigen Einzelhandelsbetriebe“.
Für das o.g. Einzelhandelsgroßprojekt sind die Programmsätze 4.3.2 (1), (2), (3), (4) und (6) relevant.
Die geplante Größe und die Sortimentsstruktur des Planungsvorhabens befinden sich in einem angemessenen Verhältnis zur oberzentralen Versorgungsfunktion und entsprechen somit den Zielen 4.3.2 (1) und (2) des LEP.
Die Ausweisung des Sondergebietes „Einzelhandel“ wird mit der Unterversorgung der umliegenden Wohngebiete (ca. 1300 Einwohner) begründet. Diese sollen durch die Ansiedlung eines LMD, ergänzt durch einen Bäcker und einen Drogeriemark, hergestellt werden.
Dieses Ziel findet landesplanerische Unterstützung im Sinne der Umsetzung des Programmsatzes 4.3.2 (3) LEP.

12.06.09 (1.1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1. Planungsziele

Keine Hinweise

Zu 2. Landesplanerische Bewertung

Übereinstimmung mit den landesplanerischen Entwicklungszielen

Laut Einzelhandelskonzept 15.04.09 ist Weitin, Stadtgebiet ohne eigenen Versorgungsbereich (im Gegensatz zu anderen Stadtteilen), als Ausnahme aufgeführt, d. h. die Ansiedlung eines Nahversorgers war zu prüfen.

2

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Lage des Nahversorgungszentrums, nördlich der B 104, nur bedingt dem städtebaulichen und raumordnerischen Ziel, einer fußläufige Erreichbarkeit (700 m Radius) gerecht wird.

Der geplante Nahversorgungsstandort liegt außerhalb eines im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes (EHK) Neubrandenburg definierten zentralen Versorgungsbereiches.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Das EHK des Oberzentrums Neubrandenburg setzt sich u.a. auch mit dem planerischen Umgang von Stadtteilen ohne zentralen Versorgungsbereich auseinander. Danach ist in Stadtgebieten ohne eigenen Versorgungsbereich, worunter auch Weitin fällt, aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte und den zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur, die Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung nicht anzuraten. (vgl. EHK, S. 135 G.7) Diese Strategie wird mit der B-Planänderung nicht aufgegriffen. Mit Hinweis auf § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB empfiehlt sich hier eine intensivere Auseinandersetzung mit den möglichen vorhabensrelevanten Auswirkungen auf die Struktur der zentralen Versorgungsbereiche.

3. Zusammenfassung

Der Planungsabsicht der Stadt Neubrandenburg, wonach durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ ein Sondergebiet für die Errichtung eines „Nahversorgungszentrums“ mit 1000 m² Vfl entstehen soll, stehen **keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen**.

Die gegebenen Hinweise bitte ich in die Abwägung des weiteren Planverfahren einzustellen.

Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Irmtraud Künkel

12.06.09 (1.1)

Die Fußläufigkeit ist nur ein Aspekt des Standortes. Die Lage ist geeignet sowohl die Wohn- als auch die Arbeitsbevölkerung im Stadtteil Weitin ausreichend zu versorgen. Daher ist der Standort bestens geeignet, um diese (derzeit fehlende) Nahversorgungsfunktion zu etablieren.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg wie auch § 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB stellen klar, dass Zentrale Versorgungsbereiche durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zu diesem Zweck wurde eine fundierte Auswirkungsanalyse für die Bebauungsplanänderung im Stadtteil Weitin erstellt. Die Analyse hat im Ergebnis festgestellt, dass die Etablierung der geplanten Flächen zu keinen schädlichen Auswirkungen in den bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen (v. a. Broda und Am Oberbach) führt. Da es sich um einen integrierten Standort im Sinne der aktuellen Rechtsprechung wie auch der geltenden Planungsdeterminanten handelt, stehen vor allem die Verbesserung der wohnungsnahen (fußläufigen) Versorgung des Stadtteiles Weitin im Vordergrund; auch die Versorgung der Arbeitsbevölkerung ist dabei zu berücksichtigen.

Die Begründung wird entsprechend der Auswirkungsanalyse ergänzt.

Zu 3. Zusammenfassung

Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

1307

Mas

Ihr Zeichen: 61.40.034/ma
Ihre Nachricht vom: 11.05.2009

Bearbeiter: Frau Martina Nösse
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG 400a-652.3.6 (352/09)
Tel.: 03843 - 777 413
Fax: 03843 - 777 9413
E-Mail: martina.noesse@lung.mv-regierung.de

Datum: Güstrow, 19.06.2009

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben:

**Stadt Neubrandenburg, 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 34
"Gewerbegebiet Weitin / Neubrapharm"**

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) nimmt als Träger öffentlicher Belange zu dem o.g. Vorhaben wie folgt Stellung bzw. gibt nachstehende Hinweise:

Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete

Bearb. Rainer v. Görne, (Tel.: 03843 777 202, e-mail: rainer.goerne@lung.mv-regierung.de)

Anlagen:

- Anlage I**
 - In Mecklenburg-Vorpommern vorkommende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Pflanzen und Tierarten
- Anlage II**
 - Rechtsgrundlagen
- Anlage III**
 - Formblatt zur Beantragung der Inaussichtstellung einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG

Bezug: Prüfung artenschutzrechtlicher Belange nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie

Konkrete Hinweise zur vorliegenden Planung

Im Ortsteil Weitin der Stadt Neubrandenburg ist auf einer Brachfläche die Errichtung eines Einzelhandelsstandortes geplant. Die besonnten Freiflächen der Brache sind Lebensraum einiger Exemplare der streng geschützten Zauneidechse. In der vorhandenen Bauruine auf dem Grundstück wurde ein Nest der der Rauchschnalbe gefunden. Eine Zusatzuntersuchung möglicher vorhandener Vogelnistplätze ist für das Frühjahr 2009 vorgesehen. Um die Ergebnisse dieser Untersuchung beurteilen zu können, ist deren Vorlage bei der für den

19.06.09 (8.1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Für die Vorkommen betroffener Vogelarten im Plangebiet sind aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Zusätzliche Vogelnistplätze wurden nicht vorgefunden. Der Abriss der in der Planzeichnung dargestellten Gebäude wurde im Winter 2010 durch das Städtische Immobilienmanagement (SIM) vorgenommen. Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen der Rauchschnalbe sind durch den Verursacher 3 Nisthilfen für Schnalben an den geplanten Gebäuden anzubringen.

Für die stark gefährdete Art Zauneidechse befinden sich am Rand des Gewerbegebietes großflächige Lebensräume großer bis sehr großer Bedeutung. Die Bedeutung des relativ „verinselt“ liegenden Plangebietes sowie vergleichbarer Biotope im Gewerbegebiet ist dagegen für die Art relativ gering und besonders dadurch zu erklären, dass die Umgebungspopulation auf das Gewerbegebiet ausstrahlt. Eine Gefährdungssituation für die lokale Zauneidechsenpopulation im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG ist somit durch das Vorhaben nicht gegeben.

Zur Beachtung des Artenschutzes wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Planungsbüros Grünспекtrum eingeholt, deren Ergebnisse im Text (Teil B) durch nachfolgende Festsetzungen berücksichtigt werden:

- Als Ausgleich für den Verlust der Brutplätze der Rauchschnalbe sind künstliche Nisthilfen im Verhältnis 1 : 1,5 (= 3 Nisthilfen) an den geplanten Gebäuden anzubringen. Ort und Art der Ausgleichsmaßnahme sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Auf den privaten Grünflächen sind vorhandene Gehölze und Brachen zum Zwecke des Reptilienschutzes zu erhalten. Gehölzrodungen oder die Mahd der Brachflächen sind unzulässig. Die Randbereiche der südöstlichen Brachfläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die inneren Brachflächen sind offen zu lassen.

Vollzug des Artenschutzes zuständigen Naturschutzbehörde (derzeit das LUNG) erforderlich.

2

Bei Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten wie der bereits genannten Rauchschwalbe durch das Vorhaben sind gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nisthilfen durchzuführen. Falls die Anbringung von Nisthilfen nicht möglich sein sollte, sind für die vom Vorhaben betroffenen Vogelarten Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des § 42 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Dies gilt auch für die vom Vorhaben betroffene streng geschützte Zauneidechse, die im Erdlöchern und Spalten überwintert und sich vor allem von Insekten ernährt. Die Fortpflanzung erfolgt an sonnigen, sandigen Standorten. Zauneidechsen besiedeln Magerbiotop, wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Wichtig sind auch Elemente wie Totholz und Steine.

Eine Gefährdung der lokalen Population der Zauneidechse durch das Vorhaben wird vom Gutachter für das Plangebiet nicht erwartet. Dennoch sind die Flächen des Plangebietes darauf hin zu überprüfen, ob deren Struktur die oben genannten Merkmale für sommerliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie auffällige Strukturen potentieller Überwinterungsplätze aufweisen. In die Überprüfung ist auch die vorhandene Bauruine einzubeziehen. Sind solche Flächen auf dem Gelände des Plangebiets vorhanden, so ist weiterhin zu prüfen, inwieweit vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 42 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz für den Verlust dieser Lebensräume durchgeführt werden können.

Falls die Baumaßnahmen mögliche Fortpflanzungs- oder Überwinterungsplätze beeinträchtigen oder vernichten können und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang nicht durchgeführt werden können, ist für die Zauneidechse eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens kann die Ausnahmegenehmigung durch eine Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Bitte prüfen Sie daher auf der Grundlage nachfolgender Hinweise und der Informationen des Umweltberichtes mit ihrem Planer eigenständig die Relevanz artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und stellen bei Erforderlichkeit die in der Anlage befindlichen Anträge auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung beim LUNG.

Allgemeine artenschutzrechtliche Hinweise

Nachfolgend gibt das LUNG allgemeine Hinweise, die beachtet werden müssen, um eine hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und der des unmittelbar geltenden EU-Rechts rechtssichere Planung sicherzustellen. Bitte prüfen Sie und Ihr Planer gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde, ob die nachfolgend beschriebenen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten auf Ihren Planungsfall Anwendung finden können. Wenn dies der Fall ist, bitte ich um schriftliche Beantragung einer Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung. In der Anlage finden Sie neben der Zusammenstellung der rechtlichen Vorgaben auch ein Formblatt zur Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten.

Zuständigkeiten

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) gibt seine Stellungnahme zum vorliegenden Bauleitplan auf der Grundlage der durch § 54 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) zugewiesenen Zuständigkeiten ab. Danach ist das LUNG zuständig für diejenigen Entscheidungen, welche nach den Bestimmungen des Artenschutzes im Bundesnaturschutzgesetz und in der Bundesartenschutzverordnung der nach Landesrecht zuständigen Behörde zugewiesen sind. Im Rahmen von Vorhabensgenehmigungen betrifft dies die Erteilung von Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Verboten des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Entsprechende schriftliche Anträge werden durch das LUNG beschieden. Im Falle von Bauleitplanungen erfolgt eine Inaussichtstellung oder eine Versagung der

19.06.09 (8.1)

Zur Vermeidung einer möglichen Tötung besonders geschützter Tierarten (Rauchschwalbe, Zauneidechse) und Beachtung des Artenschutzes werden die Empfehlungen aus der gutachterlichen Stellungnahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen der Rauchschwalbe sind an den geplanten Gebäuden oder einem anderen geeigneten Platz künstliche Nisthilfen anzubringen.

Unter Berücksichtigung vorgefundener Biotopstrukturen und Einzelfunde der Zauneidechse wird der Weidensaum entlang der nordöstlichen Plangrenze mit einer Breite von 7 m sowie eine Grünfläche am südöstlichen Rand des Planungsgebietes als private Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, besonnte Brachflächen sind als Lebensraum der Zauneidechse zu erhalten. Zur besseren Abschirmung der südöstlichen Grünfläche vor dem Gewerbebetrieb sollen die Randbereiche mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung der zur Realisierung der Bauleitplanung erforderlichen und artenschutzrechtlich relevanten Handlungen.

Erforderlichkeit der Befassung mit artenschutzrechtlichen Verbotsnormen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung

Spätestens seit der Verurteilung Deutschlands durch den EuGH am 10. Januar 2006 (Rechtssache C98-03)³ stellen sich erhöhte Anforderungen an die genehmigungsrechtliche Bewältigung möglicher Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten. Der Gesetzgeber hat diesem Gerichtsurteil mit der Gesetzesnovelle des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 Rechnung getragen. Entsprechend § 42 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz gelten nun die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 19 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie ergeben sich somit aus § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit § 42 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG folgende Verbote:

- **Schädigungsverbot** (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit § 42 Abs. 5 BNatSchG): Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang* gewahrt wird. Soweit erforderlich, können hierfür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gilt entsprechendes. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- **Störungsverbot** (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 42 Abs. 5 BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des *Erhaltungszustandes der lokalen Population* führt.

Trifft mindestens einer dieser Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 in Verbindung mit § 42 Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu, kann dies zu einer Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG führen. Für Eingriffe und Bauvorhaben muss für eine Ausnahme nachgewiesen werden, dass:

- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen nicht gegeben sind,
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen oder das Vorhaben im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt steht,

- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und bezüglich der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind zu beachten.

Darüber hinaus müssen die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, dahingehend geprüft werden, ob in Folge eines Eingriffs Biotope zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Wenn dies zutrifft, darf der Eingriff nur zugelassen werden, wenn er aus *zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses* gerechtfertigt ist (§ 19 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz).

Bauleitplanungen bedürfen selbst zwar keiner Ausnahme, da § 42 BNatSchG kein Planungs- verbot begründet. Dagegen bedürfen aber die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, nach dem EuGH-Urteil vom 10.01.06 einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 43 bzw. Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz. Für den Prozess der Bauleitplanung ist erforderlich, aber auch ausreichend, wenn den zur Verwirklichung der jeweiligen Planung erforderlichen Vorhaben eine Ausnahme oder Befreiung erteilt werden kann, mithin eine so genannte „objektive Befreiungslage“ vorliegt². Die Feststellung der „objektiven Befreiungslage“ kann durch eine Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung unter Benennung der Bedingungen, die der künftige Bauherr bei der Umsetzung des Bauleitplanes zu beachten hat, durch die im Lande Mecklenburg-Vorpommern für die Erteilung artenschutzrechtlicher Befreiungen zuständige obere Naturschutzbehörde (LUNG) vorgenommen werden.

Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan ist aber nicht erforderlich, und im vorgenannten Sinne deshalb unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 und des § 62 BNatSchG ergeben³. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Einbeziehung der artenschutzrechtlichen Verbote in die planerischen Überlegungen
Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt⁴.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauleitplanerischen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Eine Auflistung der 54 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden Sie mit den zuständigen Artbearbeitern des LUNG in der Anlage. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für Bauleitplanungen, in deren Verlauf keine geschützten Biotope oder Gehölze überplant werden, nicht relevant. Nachfolgend benenne ich als Beispiel einige typische Fallkonstellationen, bei denen die Gefahr einer Planung in eine Ausnahme- bzw. Befreiungslage hinein besteht. In diesen Fällen ist frühzeitig der Kontakt zu der für die Durchführung des artenschutzrechtlichen Ausnahme- oder Befreiungsverfahrens zuständigen oberen Naturschutzbehörde (LUNG) aufzunehmen, um die Erfolgsaussichten bzw. weitere Verfahrensweise abzustimmen.

5

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Umweltprüfung erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind durch den Gutachter zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 43 oder eine Befreiung nach § 62 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung oder eine Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Als begründende Antragsgrundlage ist der artenschutzrechtliche Beitrag des Umweltberichtes mit einer kurzen Darstellung der Planungsziele des Bauleitplans in Text und Karte einzureichen.

Typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren

Gebäudeabbruch/Dachrekonstruktion

Sollte zur Umsetzung der Darstellungen und Festsetzungen des Bauleitplanes der Abbruch oder eine Rekonstruktion (z. B. auch Wärmedämmung) von Gebäuden erforderlich sein, so ist im Rahmen der Umweltprüfung zu klären, ob das oder die Gebäude Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten oder/und Lebensstätten europäischer Vogelarten ist/sind. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn die Gebäude längere Zeit unbewohnt bzw. ungenutzt waren und zerstörte Fenster, Türen bzw. andere Zugänge (defektes Dach) eine Nutzung als Lebensstätte erlauben. In diesen Fällen ist meist davon auszugehen, dass sich Rauch- bzw. Mehlschwalben, Sperlinge, Rotschwänze, Mauersegler im bzw. am Gebäude aufhalten. Hinzu können auch Eulen oder Falken kommen. Diese Arten sind durch § 42 Abs. 1-3 BNatSchG vor einer Störung in der Brutzeit geschützt. Sie dürfen nicht getötet werden und die Nester der Vogelarten, die dauerhaften Bestand haben, dürfen nicht beseitigt werden. Diese Verbote können nur durch Ausnahme nach § 43 bzw. Befreiung gemäß § 62 BNatSchG überwunden werden. In der Regel werden Abbruchzeiten außerhalb der Brutzeit beauftragt und der Antragsteller muss Ersatzniststätten schaffen.

Neben den hausbewohnenden Vogelarten kann das Vorkommen von Fledermausquartieren artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Fledermäuse bilden in Häusern insbesondere in den warmen Dachbereichen Wochenstuben (Kolonien von Weibchen zur gemeinsamen Aufzucht der Jungfledermäuse ohne Männchen) aus. Daneben werden Keller, insbesondere gemauerte, feuchte und frostfreie Räume mit Fugen und Gewölben häufig zur Überwinterung genutzt. Fledermäuse sind auch regelmäßig in größerer Zahl in den Querfugen der Plattenbauten zu finden, die sie als Wochenstuben, Winter- und Zwischenquartiere oder als Balzquartiere nutzen. Weitere wichtige Lebensstätten sind auch Eiskeller bzw. andere unterirdische Räumlichkeiten (z.B. Bunker). Eine sichere Einschätzung, ob die abzubrechenden Gebäude von Fledermäusen genutzt werden, kann nur von Spezialisten getroffen werden. Bei Bedarf können Sie unter b.presch@lung.mv-regierung.de gern die Kontaktmöglichkeiten für die in Ihrem Bereich tätigen Fledermauskundler abfragen. Erste, auch für den interessierten Naturbeobachter zu erkennende Hinweise für ein Vorkommen können Fledermauskothäufchen oder Fledermausmumien auf den Dachböden oder auch Schmetterlingsflügel unter den Fraßplätzen einzelner Fledermäuse sein. Das Fehlen dieser Hinweise schließt aber die Nutzung durch diese Tiergruppe keineswegs aus, so dass nur eine Prüfung durch einen Spezialisten, der mit BAT-Detektor, Endoskop und viel Erfahrung und Wissen über die Lebensgewohnheiten der Tiere bewaffnet die notwendigen Erkundungen vornimmt, sicher vor der ungewollten Auslöschung einer Kolonie oder vor der Tötung einzelner Fledermäuse schützen kann. Im Rahmen der beim LUNG zu beantragenden Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung oder Befreiung werden dann quartierspezifische Hinweise zu den Abbruchzeiten gegeben, in denen die geringsten Tötungsrisiken bestehen. Zusätzlich besteht bei einem Gebäudeabbruch auch die Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzquartieren. Bei Sanierungen von Plattenbauten

6

(Wärmedämmung) sind industriell vorgefertigte Einlaufblenden einzubauen, um die Zugänglichkeit der Quartiere weiterhin zu gewährleisten.

Beseitigung von Bäumen, insbesondere Höhlenbäumen

Auch bei der ggf. erforderlichen Beseitigung von Bäumen sind die artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Sollen Höhlenbäume beseitigt werden, so ist zu prüfen und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen, ob die Baumhöhlen bzw. zu fallenden Bäume durch Fledermäuse, baumbewohnende Vögel oder Hornissen bzw. geschützten Käferarten bewohnt werden. Auch diese Untersuchungen können sicher nur von Spezialisten ausgeführt werden. In der Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung oder Befreiung des LUNG werden insbesondere Vorgaben zum möglichen Fällzeitpunkt und zu ggf. erforderlichen Ersatzquartieren gemacht werden. Fachlich gilt es auch zu beachten, dass auch die Änderung des unmittelbaren Umfeldes des als Lebensstätte ermittelten Höhlenbaumes einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand darstellen kann, da die Lebensstätte ggf. nach einer Umfeldänderung nicht mehr erkannt wird (von Fledermäusen bekannt).

Beseitigung der Horste von Großvögeln und Krähenkolonien

Da sämtliche europäischen Vogelarten besonders geschützt sind, unterliegt neben ihrer Tötung (auch ihrer Entwicklungsformen) eine Beseitigung ihrer regelmäßig genutzten Lebensstätten den Verboten des § 42 Abs. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz. Zu nennen sind hier insbesondere die Horste der Greifvögel und anderer Großvögel, wie Störche, Kraniche und Kolkkrabben. Der Schutz des § 42 BNatSchG bezieht sich aber auch auf die Brutkolonien der Graureiher, Saatkrähen und Kormorane (Abweichungen für diese Art in besonderer Verordnung geregelt).

Temporärer Schutz von Reproduktionsstätten sämtlicher europäischer Vogelarten und der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommenen Arten

Neben den Reproduktionsstätten, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden, genießen auch die nur für eine einmalige Brut genutzten Nester bzw. Lebensstätten von Anhang IV-Arten den Schutz des § 42 Abs. 1-3 BNatSchG. Dies gilt aber nur für die Reproduktionszeit. Nach dem Verlassen durch die Jungtiere erlischt der gesetzliche Schutz temporärer Reproduktionsstätten. Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass z. B. die Umnutzung von Gehölzflächen oder von Flächen, die durch Bodenbrüter genutzt werden, außerhalb der Brutzeit erfolgen muss, was durch entsprechende Festsetzungen im Plan erfolgen kann. Fledermauswochenstuben, Winter- und Zwischenquartiere sind nicht als temporäre Lebensstätten anzusehen und genießen einen ganzjährigen Schutz.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Eine Verfüllung ganzer oder von Teilen von Kleingewässern ruft neben der Beseitigung oder Beeinträchtigung eines geschützten Biotops, für die eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist, auch stets eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1-3 BNatSchG hervor, da einige Amphibienarten, die in den Kleingewässern leben, artenschutzrechtlich streng geschützt sind und ihre Tötung und die Beseitigung bzw. Beeinträchtigung ihrer Lebensstätten unzulässig sind. Die durch Listung in Anhang IV der FFH-Richtlinie herausgehobenen, streng geschützten Amphibienarten genießen daneben noch einen höheren Schutz, denn sie unterliegen zusätzlich einem Störungsverbot in der Reproduktionszeit.

Neben der Verfüllung sind weitere Beeinträchtigungsarten denkbar, die regelmäßig die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG hervorrufen. Dazu zählen insbesondere eine Veränderung der natürlichen Gewässerböschung bzw. der Ufer und der benachbarten Landlebensräume von Amphibien. Aber auch dauerhafte bzw. temporäre Absenkungen des aktuell bestehenden Gewässerspiegels durch Verringerung des Zustromes von Oberflächenwasser oder eine Grundwasserabsenkung muss als verbotene Beeinträchtigung der Lebensstätten besonders oder/und streng geschützter Arten bewertet werden.

Umnutzung von Flächen, die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten als Lebensstätten dienen

Bei Überbauung geschützter Trocken-Biotope, Ödländereien oder von Übergangsbereichen zwischen verschiedenen Nutzungen kann eine Umnutzung von Flächen mit artenschutzrechtlichen Verbotsnormen in Konflikt geraten. Hier ist in jedem Fall zu prüfen, ob streng geschützte Arten (insbesondere Reptilien und Vogelarten) innerhalb der benannten Flächen leben.

Erhöhung der Mortalität durch Schlag bzw. Anlockung durch Licht

Die Tötung von besonders oder streng geschützten Arten stellt einen Verbotstatbestand dar. Eine Tötung durch betriebsbedingte Wirkungen kann nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden (z.B. Vogel- oder Fledermausschlag durch Windenergieanlagen). Verboten ist aber die Installation von Gefährdungsquellen in Bereichen, in denen Konzentrationen geschützter Arten vorliegen.

Insbesondere die Errichtung von Beleuchtungsanlagen in Ortsrandlagen kann artenschutzrechtliche Verbote auslösen, da auch besonders geschützte Insekten angelockt werden, die häufig in den Beleuchtungsanlagen zu Tode kommen. Wenn auf die Außenbeleuchtung nicht verzichtet werden kann, so stehen als Alternative zu insektenanlockenden Halogendampflampen Natriumdampflampen mit einem für Insekten weit weniger gefährlichen Licht in roten Spektralbereich zur Verfügung.

Hinweis:

Die Belange Wasserwirtschaft, Altlasten, Abfallrecht und Immissionsschutz werden vom zuständigen STAUN bzw. Landrat wahrgenommen.

Im Auftrag



Martina Nösse

2.30

Neubrandenburg, 26.05.2009
 ahr, ali, kn, Tel.1859/1852
 Az.: 111/09

26.05.09 (8.3)

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T Eingang am:	B
R 28. Mai 2009	G
WVL	V
Antw. Eing.-Nr.: <i>M20/09</i>	F
	D

2.20
 Herrn Resch

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

hier: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“

Sehr geehrter Herr Resch,

die Behörden der Abteilung Umwelt-, Naturschutz und Abfallwirtschaft beziehen zu o. g. Planänderung wie folgt Stellung.

Untere Naturschutzbehörde (ahr)

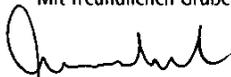
In Begründung S. 8 Pkt. 7.1, 2. Satz:

Die Zufahrtmöglichkeit zum Plangrundstück befindet sich westlich der geschützten Pappelreihe.

Untere Wasserbehörde (Ker)

Es erfolgt eine Zustimmung zum Vorhaben, keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Reinhard Walzel

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde: Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Untere Wasserbehörde: Keine Hinweise.

**Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern**

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
Amt für Umwelt, Naturschutz und
Postfach 11 02 55
D-17042 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 4801-3422
Fax: (0385) 4801-3092
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB200900346

Schwerin, den 12.05.2009

Abt. Stadtplanung		
Abl.	gang am:	L
T	09. Juni 2009	B
F		G
WVL		V
Antw.	Eing.-Nr.: 1191	F
		D

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

hier: B-Plan nr.34 , 1.Änderung ; Gewerbegebiet Weitin / Neubrapharm

Ihr Zeichen: 61.40.034/ma

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

12.05.09 (11.2)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die zuständigen Behörden werden beteiligt.

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege**

– Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft, Soziales
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. A	L
T	B
S	G
WV	V
Antw. E	F
11.06.2009	D

Ihr Schreiben: 11.06.2009 Nr.: 1234

Ihr Zeichen: 61.40.034/ma

Main Zeichen: 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-34-02

Schwerin, den 12.06.2009

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet
Weitlin/Neubrapharm" der Stadt Neubrandenburg**

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmälern sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Erläuterungen:

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

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, NB

gez. Ewa Prync-Pommerencke
Abteilungsleiterin

1 Anlage

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

12.06.09 (15.2)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Unter Punkt 11.1 in der Begründung werden entsprechende Ausführungen zum Bodendenkmalschutz gemacht. Der betroffene Bereich wird in der Planzeichnung dargestellt.

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 12.06.2009 zum Az: **01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-34-02**

Betr.: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm" der Stadt Neubrandenburg
weitere Auskünfte erteilt: Frau Schanz, 03981 / 2399781

Das o. g. Vorhaben berührt Bodendenkmale (vgl. beiliegende Karte). Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

*Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Bedingungen** gebunden:*

*Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe **Blau** gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

1.6 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Oberbürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde 2.20</p> <p style="text-align: right;">Neubrandenburg, 14.05.2009 pre Telefon 20 97 uD-09-096-pre</p> <p>2.20.20 Frau Maske</p> <p>Bauvorhaben Neubrandenburg- Weitin Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ 1. vereinfachte Änderung Denkmalrechtliche Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Sehr geehrte Frau Maske,</p> <p>im Bereich der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes 34 ist derzeit ein Bodendenkmal bekannt (s. Karte Farbe Blau). Eingriffe in das Bodendenkmal wie zum Beispiel Erdarbeiten bedürfen nach § 7 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Für archäologische Zufallsfunde außerhalb der bekannten Bodendenkmale gilt § 11 DSchG M-V (Fund von Denkmalen).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag </p> <p>Dr. Harry Schulz</p>	<p style="text-align: right;">14.05.09 (15.3)</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Unter Punkt 11.1 in der Begründung werden entsprechende Ausführungen zum Bodendenkmalschutz gemacht. Der betroffene Bereich wird in der Planzeichnung dargestellt.</p>

Straßenbauamt Neustrelitz

Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1248
 Stadt Neubrandenburg
 Abteilung : Stadtplanung
 Postfach 11 02 55
 17 042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abl. Az.:		
7228 Neustrelitz	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
R	16. Juni 2009	<input type="checkbox"/>
WVL	<i>EB</i>	<input type="checkbox"/>
Anw.	Eing.-Nr.: <i>1042</i>	<input type="checkbox"/>



Bearbeiter: Frau Knoll
 Telefon: 03981/460-253
 Az: 1220-512
 Neustrelitz, d. 05.06.2009

Tgb.-Nr.: *1390/09*

mas

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapham“; Schreiben der Stadt Neubrandenburg vom 11.05.09

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplanänderung ergeht folgende Stellungnahme.

Die OD Weitin wird voraussichtlich zwischen den Knotenpunkten B 104/L27/MSt 26 und dem Knotenpunkt B 104/ Guericke Straße/ Barlachstraße im Jahr 2010 grundhaft ausgebaut. Für die Errichtung eines Discountmarktes und eines Drogeriefachmarktes gibt es in Bezug auf die OD Weitin grundsätzlich keine Bedenken. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die verkehrstechnische Erschließung über die beiden o.g. Knotenpunkte und die Friedrich – Schott – Straße erfolgt und die Nutzung einer Grundstückszufahrt an der OD Weitin als Zufahrtsmöglichkeit zu den Märkten ausgeschlossen ist.

Die Erschließung und der Baufahrzeugverkehr haben ausschließlich über die Friedrich-Schott-Straße und den ausgebauten lichtsignalgeregelten KP zu erfolgen. Behinderungen während der Bauphase sind für den Kfz- bzw. Durchgangsverkehr auszuschließen.

Der Bau der OD Weitin soll entsprechend bisherigen Abstimmungen mit der Verkehrsbehörde der Stadt Neubrandenburg mittels Vollsperrung und teilweiser Umleitung über die Friedrich – Schlott – Straße erfolgen. Demzufolge sollten beide Baumaßnahmen nicht zur gleichen Zeit zur Bauausführung kommen. Entsprechende Abstimmungen zwischen der Stadt Neubrandenburg bzw. dem Bauherren und dem SBA Neustrelitz sind sicherzustellen.

Mit der OD Weitin wird auch der straßenbegleitende Rad-/Gehweg geplant/realisiert. Der 2009 in die Planung aufgenommene Radweg an der B 104 von Chemnitz bis Weitin endet am KP B 104/L 27/MSt 26 und ist damit für die o. g. Planung nicht von Relevanz. Ebenso verhält es sich mit dem vorhandenen Radweg, ab OD Weitin (Ortsausgang in Richtung Neubrandenburg) bis zur L 27 und weiterführend bis zum KP B 104 / B 197 (Y-Kreuzung).

Im Plan ist die Bauverbotszone gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStG) in einem Abstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 104, einzutragen. Die Bundesstraße B 104 dient in der OD Weitin der Verknüpfung des Ortsstraßennetzes im Sinne der Ortsdurchfahrtrichtlinie (ODR).

05.06.09 (2.3)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Friedrich-Schott-Straße vorgesehen. Die Grundstückszufahrt ist in der Planzeichnung dargestellt.

Zu 2. bis 4. Die Hinweise werden nicht berücksichtigt, da sie für das Planverfahren nicht relevant sind.

Bei der Planung der OD Weitin sollte eine Querungshilfe für Fußgänger zur sicheren Erreichbarkeit der Bushaltestelle berücksichtigt werden. Sie würde auch für die fußläufige Anbindung des Nahversorgers und weiterer Einrichtungen (Gaststätte, Möbelhaus) auf der nördlichen Seite der OD sinnvoll sein. Sie ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Sie sollte bei dem Ausbau der Ortsdurchfahrt B 104 vom Straßenbaulasträger berücksichtigt werden.

Zu 5. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Bauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung eingetragen.

2.1 Seite 2	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Bau einer Ortsumgehung für Weitin gemäß der Formulierungen Ihrer Begründung auf S.12 ist nicht Bestandteil der Straßenbauplanung des Straßenbauamtes Neustrelitz.</p> <p>Es bestehen aus straßenplanerischer Sicht darüber hinaus keine Bedenken, sofern u. a. das Bundesfernstraßengesetz und die Ortsdurchfahrtsrichtlinie Beachtung finden und konkrete Planungen, die im Zusammenhang mit der Bundesstraße stehen können, vorgelegt, abgestimmt und entsprechende Genehmigungen eingeholt werden.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag  Jens Krage</p>	05.06.09 (2.3)
		<p><u>Zu 6. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u></p> <p>Der Begriff „Umgehungsstraße“ wird durch „Umverlegung der Stavenhagener Straße“ ersetzt.</p>

3.50
Herr Burmeister

14.05.09
2219

14.05.09 (2.5)

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
T Eingang am:	B
R 18. Mai 2009	G
WVL	V
Anhw. Eing.-Nr.: 1061	F
	D

2.20
Bauleitplanung
Herr Resch

Bebauungsplan Nr. 34 "Gewerbegebiet Weitin / Neubrapharm"
1. vereinfachte Änderung

Sehr geehrter Herr Resch,

die mit Schreiben vom 11.05.09 übergebenen Unterlagen zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der verkehrlichen Belange am 13.05.09 im Rahmen der Verkehrsberatung mit Vertretern der Polizei, der Verkehrsplanung und der Straßenbaulastträger beraten. Im Ergebnis dessen wird dem Vorhaben unter Einhaltung nachfolgender Forderungen zugestimmt:

- Wie im Punkt 6.4.2 beschrieben erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Friedrich-Schott-Straße. In der Begründung sollte auch eine künftige Erschließung des Einzelhandelsstandortes über die Stavenhagener Straße ausgeschlossen werden.
- Nach Eröffnung des Marktes ist mit einer starken Zunahme des Fußgängerverkehrs, insbesondere aus Richtung Dorfstraße zu rechnen. Dabei ist die stark frequentierte B104, Stavenhagener Straße zu queren. Erste Forderungen zur Errichtung einer Querungshilfe für Fußgänger wurden mit dem Hinweis auf mangelnde Fußgängerbelegung abgelehnt. Diese mit der Errichtung des Einzelhandelsstandortes verbundenen verkehrlichen Probleme sind im Pkt. 6.4 „Verkehrskonzept“ zu berücksichtigen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Burmeister gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Peter Börs

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Erschließungsmöglichkeiten dargestellt. Die Begründung verfügt über keine Rechtsgrundlage, die eine möglicherweise künftige Erschließung über die Stavenhagener Straße verhindern kann.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Es existieren Fußgängerquerungen an den Knotenpunkten B 104/Otto-von-Guericke-Straße/Barlachstraße und B 104/L 27/MSt 26.

Eine weitere Fußgängerquerung zur sicheren Erreichbarkeit der Bushaltestelle wird als notwendig erachtet und würde auch für die Erreichbarkeit des Nahversorgers sowie anderer Einrichtungen auf der nördlichen Seite der OD Weitin sinnvoll sein. Sie ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Sie sollte bei dem Ausbau der Ortsdurchfahrt B 104 vom Straßenbaulastträger berücksichtigt werden.

2.3 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>2.20.10 30.06.2009 cl, 2712 AZ.:61.50.033/5.Ä</p> <p>2.20.20 Viola Brentführer</p> <p>Einbeziehung in das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/ Neubrapharm“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Hier: Stellungnahme zum Entwurf vom März 2009</p> <p>Sehr geehrte Frau Brentführer,</p> <p>im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme ich zur 1. vereinfachten Änderung wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verkehrsflächen für den fließenden Kfz-Verkehr: Die Friedrich-Schott-Straße dient im Wesentlichen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Eine Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereichs für das betreffende Grundstück ist verkehrlich nicht begründbar. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist bei Anordnung der Grundstückszufahrt an anderer Stelle ebenfalls garantiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückszufahrt (Detailplanung) im Rahmen der Baugenehmigung des Gesamtvorhabens durch die Straßenverwaltung (Abt. 9.20.20) genehmigen zu lassen ist. 2. Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer: Da mit der Änderung des B-Plans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der Fläche für die Ansiedelung von Einzelhandelseinrichtungen insbesondere zur Nahversorgung der Bewohner des Stadtgebietsteils Weitin und geschaffen werden sollen, müssen diese umwegfrei erreicht werden. Deshalb ist mit Bau des Einzelhandelsstandorts eine direkte Verbindung zur Stavenhagener Straße herzustellen. Eine entsprechende Aussage ist in der Begründung zu treffen. 3. ÖPNV-Erschließung: Es sollten Aussagen zur ÖPNV-Erschließung getroffen werden. Unter Beachtung von Punkt 2 ist insbesondere die Erreichbarkeit der nahegelegenen Haltestelle „Weitin Dorf“ in der Stavenhagener Straße, die von der Linie 10 des Stadtbusverkehrs und 4 Linien des Regionalbusverkehrs angefahren wird, für den Standort von Bedeutung. <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Stefan Resch</p>	<p style="text-align: right;">30.06.09 (2.12)</p> <p><u>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</u></p> <p><u>Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u></p> <p>Der Ein- und Ausfahrtbereich wurde außerhalb der geschützten Baumreihe festgesetzt, um Konflikte mit dem Landesnaturschutzgesetz M-V zu vermeiden.</p> <p>Der Hinweis auf die Baugenehmigung ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren.</p> <p><u>Zu 2. und 3. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u></p> <p>Es existieren Fußgängerquerungen an den Knotenpunkten B 104/Otto-von-Guericke-Straße/Barlachstraße und B 104/L 27/MSt 26. Eine weitere Fußgängerquerung zur sicheren Erreichbarkeit der Bushaltestelle wird als notwendig erachtet und würde auch für die Erreichbarkeit des Nahversorgers sowie anderer Einrichtungen auf der nördlichen Seite der OD Weitin sinnvoll sein.</p> <p>Sie ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Sie sollte bei dem Ausbau der Ortsdurchfahrt B 104 vom Straßenbaulastträger berücksichtigt werden.</p>

neu.sw[®]

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung
Vorsitzender
Holger Hanson
Dr. Heinz Baizer
Ratsmitglied
Vorsitzender
Heinrich Nostheide

John-Schehr-Straße 1
7033 Neubrandenburg
Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118
www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

Sparkasse
Neubrandenburg-Dienmia
BLZ 150 502 00
Kto.-Nr. 3010405617

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194
LÖSCH-Nr.
DE13271940
Steuernummer
072/115/00616

Abl. Stadtplanung		L
Abl. Az.:	Eingang am:	B
T	08. Juni 2009	G
R		V
WVL		F
Antw.	Eing.-Nr.: 1187	D

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Ihr Zeichen: _____ Ihre Nachricht: _____ Durchwahl: 0395 3500-160 Ansprechpartner: Siegfried Voß Datum: 05.06.2009
Netzbetrieb/Technischer Service

Stellungnahme 0589/09 – TIP 19/09

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB
hier: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitlin/Neubrapharm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns mit Schreiben vom 11.05.2009 zu o. g. Vorgang übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft.
Bei der weiteren Planung bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten.

Stromversorgung:

Keine Hinweise oder Ergänzungen.

Gasverteilung:

Im westlichen Randbereich des B-Plangebietes verläuft eine Hochdruckgasleitung DN 200 ST (in Höhe Leitungskreuzung Fr.-Schott-Straße). Für diesen Leitungsabschnitt ist ein Leitungsrecht zu sichern.

Trinkwasserversorgung:

Im Planungsgebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 150 AZ. Für diese Leitung ist ein Leitungsrecht zu sichern. Das Flurstück 6/21 wird von einer Trinkwasserhausanschlussleitung PE-HD d 63 gequert. Diese Anschlussleitung ist vor Baubeginn vom Trinkwasserversorgungssystem zu trennen. Im B-Plangebiet kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Ein darüber hinausgehender Löschwasserbedarf ist über Zisternen, Löschwasserbrunnen usw. abzusichern.

Abwasserentsorgung:

Im B-Plangebiet befinden sich Schmutz- und Regenwasserleitungen, die Grundstücksentwässerungsanlagen sind. Die vorhandene Regenwasserleitung DN 200 Stz.-Rohr vom Grundstück kommend wurde am Schacht R 150821539 getrennt. Die Schächte R 150821536; 150821547 und 150821534 sind trocken. Alle übrigen Schächte auf dem Grundstück konnten auf Grund von Geländeauffüllungen

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**Stromversorgung - Keine Hinweise****Gasverteilung- Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Das Leitungsrecht für die Hochdruckgasleitung wird in der Planzeichnung dargestellt.

Trinkwasserversorgung- Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Die Trinkwasserleitung DN 150 AZ befindet sich südlich, außerhalb des Plangebietes; sie bleibt deshalb unberücksichtigt.

Die folgenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen:

- Punkt 10.1

Die vorhandene Trinkwasserhausanschlussleitung PE-HD d 63 ist vor Baubeginn vom Trinkwasserversorgungssystem zu trennen.

- Punkt 10.2

Im Plangebiet kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf ist über Zisternen, Löschwasserbrunnen usw. abzusichern.

Abwasserentsorgung - Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt.

Der folgende Hinweis wird in die Begründung unter Punkt 10.1 aufgenommen:

Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist ein Pflanzabstand entsprechend DIN 18920 von mindestens 2,50 m zwischen der Stammachse und der Außenkante von Leitungen einzuhalten. Weiterhin ist ein Hilfsblatt ATV-H162 zu beachten.

05.06.09 (4.4)

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 05.06.2009
an Stadt Nbdg.
Betreff Stellungnahme 0589/09 - TIP 19/09

nicht geortet werden. Im Zuge der Bebauung sind die Grundstücksentwässerungsanlagen zurückzubauen.

Sollte bei den nicht georteten Schächten noch in Betrieb befindliche Anschlüsse bestehen, ist der Betrieb Abwasserentsorgung von neu.sw zu unterrichten und Vorort sind erforderliche Maßnahme zu treffen.

Für die Entwässerung der geplanten Erschließung sind die Anschlusspunkte und die Einleitmengen im Rahmen der Detailplanung mit neu.sw abzustimmen und je Medium der Entwässerungsantrag bei der Stadt Neubrandenburg entsprechend Satzung zu stellen.

Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist ein Pflanzabstand entsprechend DIN 18920 von mindestens 2,50 m zwischen der Stammachse und der Außenkante von Leitungen einzuhalten. Weiterhin ist das Hilfsblatt ATV-H162 zu beachten.

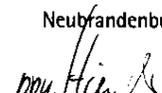
Mediant KFA GmbH

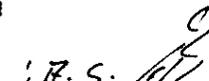
Im nördlichen Bereich des geänderten Teilabschnittes befindet sich ein Leitungsrohr, das mit einem Lichtwellenleiterkabel bestückt ist. Dieser Leitungsverlauf ist zu schützen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH


Olf Häusler


i. R. S.
Siegfried Voß

Anlage:

Bestandspläne Elektro, Stadtbeleuchtung
Gas/Wasser, Regen- und Schmutzwasser,
HFC-Kabel/Fernmeldekabel

Medianet KFW GmbH - Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Leitungsrecht für das Lichtwellenleiterkabel wird in der Planzeichnung dargestellt. Es befindet sich im selben Bereich wie die Hochdruckgasleitung. In der Begründung Punkt 10.5 wird ergänzt:

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Leitungsrohr, das mit einem Lichtwellenleiterkabel bestückt ist. Es befindet sich im gleichen Verlauf wie die Hochdruckgasleitung und ist damit ebenfalls mit einem Leitungsrecht gesichert.



Industrie- und Handelskammer
zu Neubrandenburg

IHK zu Neubrandenburg | PF 110253 | 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Herrn Stefan Resch
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

**Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ der Stadt Neubrandenburg
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Resch,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11. Mai 2009 mit dem Sie um Stellungnahme zur o. g. Bebauungsplanänderung bitten.

Mit dem vorliegenden Planentwurf will die Stadt Neubrandenburg Baurecht für einen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsstandort im Stadtgebietsteil Weitin schaffen. Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass bezüglich der Verkaufsflächen-ausstattung von 38.239 m² im Bereich Lebensmittel in der Stadt Neubrandenburg kein weiterer Bedarf für eine Neuausweisung von Lebensmitteleinzelhandelsflächen besteht. Weiterhin kommt erschwerend hinzu, dass die geplante Ausweisung des SO Einzelhandel auf Kosten der bestehenden Gewerbegebietsausweisung erfolgt.

Bezüglich der Abgrenzung der Nahversorgungsbereiche (D-Zentren) ergibt sich aus dem vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg von 2009 ein Nahversorgungsdefizit für den Stadtgebietsteil Weitin. Da das mit der Planung verfolgte Vorhaben der Schließung dieser durch den Gutachter ausgewiesenen Lücke im Nahversorgungsnetz der Stadt Neubrandenburg dient, können wir die vorliegende Angebotsplanung unter Vorbehalt nachvollziehen.

Für problematisch halten wir jedoch das derzeit bestehende Begründungsdefizit. So wurden Standortalternativen im Bereich der Ortslage Weitin / Malerviertel nicht dargestellt. Weiterhin sollte die Begründung des Vorhabens im einzelnen detaillierter auf das vorhandene Nahversorgungsdefizit im Stadtgebietsteil Weitin eingehen und zudem darstellen wie die Stadt Neubrandenburg dem Prüfauftrag des kommunalen Einzelhandelskonzeptes von 2009 (S. 123) nachgegangen ist. Die derzeitigen

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T	B
R	G
WVL	V
Ihr Ansprechpartner	F
Renée Zwillingmann	D
Rechenwegart: 1300	

Geschäftsbereich
Grundsatzangelegenheiten

E-Mail
renee.zwillingmann@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-202

Fax
0395 5597-512

22. Juni 2009

22.06.09 (13.2)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt

Zu 1. Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Laut Einzelhandelskonzept 15.04.09 ist Weitin, Stadtgebiet ohne eigenen Versorgungsbereich (im Gegensatz zu anderen Stadtteilen), als Ausnahme aufgeführt, d. h. die Ansiedlung eines Nahversorgers war zu prüfen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg wie auch § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB stellen klar, dass Zentrale Versorgungsbereiche durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zu diesem Zweck wurde eine fundierte Auswirkungsanalyse für die Bebauungsplanänderung im Stadtteil Weitin erstellt. Die Analyse hat im Ergebnis festgestellt, dass die Etablierung der geplanten Flächen zu keinen schädlichen Auswirkungen in den bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen (v. a. Broda und Am Oberbach) führt. Da es sich um einen integrierten Standort im Sinne der aktuellen Rechtsprechung wie auch der geltenden Planungs determinanten handelt, stehen vor allem die Verbesserung der wohnungsnahen (fußläufigen) Versorgung des Stadtgebietsteiles Weitin im Vordergrund; auch die Versorgung der Arbeitsbevölkerung ist dabei zu berücksichtigen.

Der geplante Standort in Weitin verbessert die wohnungsnaher Versorgungsfunktion für die dort ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Er widerläuft ferner nicht den Ausweisungen innerhalb des Zentrenkonzeptes, sondern besticht durch die Lage als Bindeglied zwischen Wohnbereichen und Gewerbebereichen innerhalb Weitins.

Zu 2. Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Begründung wird entsprechend der Auswirkungsanalyse geändert bzw. ergänzt.

22.06.09 (13.2)

diesbezüglichen Ausführungen sind zur Begründung eines derartigen Vorhabens zu kurz und zu allgemein.

Die unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen formulierte Zulässigkeit bestimmter nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte sich explizit auf die Neubrandenburger Liste, gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg (2009), beziehen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Renée Zwingmann

Der geplante Nahversorgungsstandort im Sondergebiet Einzelhandel wird mit den Festschreibungen gemäß Neubrandenburger Liste versehen. Punkt 1.2 im Text (Teil B) wird entsprechend geändert.

Im Einzelhandelskonzept ist der Standort als Dezentraler Fachmarktstandort zu führen, da keine Ableitung hin zu einem D-Zentrum getroffen werden kann.

Abt. Stadtplanung		L	
Abl. Az.:			
I	Eingang am:	B	Stund
K	15. Juni 2009	G	
WW		V	Mas
Antw. Eing. Nr.:	1036	F	
		D	

Einzelhandelsverband Nord e.V. – Jahrstraße 34 – 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft
und Soziales
Abt. Stadtplanung
PF 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Einzelhandelsverband
Nord e.V.
Hamburg · Schleswig-Holstein
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsstelle Neubrandenburg

Bitte beachten
Sie unsere neue
Anschrift!

12.06.2009

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin-Neubrapharm“ der Stadt Neubrandenburg
hier: Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Brentführer,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.

Grundsätzlich ist die Zielstellung einer verbrauchernahen Versorgung zu begrüßen. Allerdings ist die vorgesehene Ansiedlung im Stadtgebiet Weitin aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte und der zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf die städtische Nahversorgungsstruktur kritisch zu beurteilen, da für einen weiteren Discountmarkt in der Stadt Neubrandenburg kein Entwicklungspotenzial vorhanden ist.

Des Weiteren wird aus unserer Sicht die vorgesehene Gesamtfläche für diesen Standort als unverhältnismäßig betrachtet. Die geringe Bevölkerungszahl des Stadtgebietes kann nur durch nicht unerhebliche Umsatzumverteilung aus anderen Stadtgebieten ausgeglichen werden. Insbesondere die vorgesehene Fläche für einen Drogeriefachmarkt ist abzulehnen. Eine Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größe würde dem Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg zuwiderlaufen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes 2007.

Mit freundlichen Grüßen


Beig
Geschäftsführer

12.06.09 (18.4)

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Laut Einzelhandelskonzept 15.04.09 ist Weitin, Stadtgebiet ohne eigenen Versorgungsbereich (im Gegensatz zu anderen Stadtteilen), als Ausnahme aufgeführt, d. h. die Ansiedlung eines Nahversorgers war zu prüfen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg wie auch § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB stellen klar, dass Zentrale Versorgungsbereiche durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zu diesem Zweck wurde eine fundierte Auswirkungsanalyse für die Bebauungsplanänderung im Stadtteil Weitin erstellt. Die Analyse hat im Ergebnis festgestellt, dass die Etablierung der geplanten Flächen zu keinen schädlichen Auswirkungen in den bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen (v. a. Broda und Am Oberbach) führt. Da es sich um einen integrierten Standort im Sinne der aktuellen Rechtsprechung wie auch der geltenden Planungs determinanten handelt, stehen vor allem die Verbesserung der wohnungsnahen (fußläufigen) Versorgung des Stadtteiles Weitin im Vordergrund; auch die Versorgung der Arbeitsbevölkerung ist dabei zu berücksichtigen.

Hierzu werden vertiefende Ausführungen aus der Auswirkungsanalyse in der Begründung ergänzt.

**Staatliches Amt
für Umwelt und Natur
Neubrandenburg**

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

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

Abt. Stadtplanung		L
	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
	02. Juni 2009	G
		V
		F
Ihr Zeichen : 1150	61.40.034/ma	
Ihre Nachricht vom :	11.05.2009	
Unser Aktenzeichen : STAUN.NB.120c-020112-1312		
	02 000; Reg.Nr.: 108-09	

Bearbeiter : Frau Hantel
Telefon : 0395 380-5123
Telefax : 0395 380-5020
E-Mail des Bearbeiters : Iris.Hantel@staunb.mv-regierung.de
Internet : www.mv-regierung.de/staun/neubrandenburg
Datum : 27.05.2009

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“, Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Zuständigkeit für die vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg (StAUN NB) zu vertretenden öffentlichen Belange ergeben sich keine Bedenken zur angezeigten Planung.

Altlasten sind dem StAUN NB gegenwärtig auf den betroffenen Flächen nicht bekannt. Entsprechend der Zuständigkeit des Oberbürgermeisters der Stadt Neubrandenburg für die Ermittlung und Erfassung der Altlasten sowie deren Überwachung ist die Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde der Stadt Neubrandenburg zu führen. Dort wird auch das Altlastenkataster geführt.

Mit freundlichen Grüßen


Christa Maruschke

27.05.09 (8.2)

Stellungnahme ohne Hinweise

Im Auftrag der

**Verbundnetz
Gas AG**

GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig
 Stadt Neubrandenburg
 Abt. Stadtplanung
 Postfach 11 02 55
 17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
T	Eingang am:
R	29. Mai 2009
WVL	G
Antw.	F
Eing.-Nr.:	D
113764	

GDMcom
 Ansprechpartner: PM
 Dirk Stauber
 Tel: (0341) 3504-462
 Fax: (0341) 3504-100
 Dirk.Stauber@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 61.40.034/ma
 11.05.2009
 Unser Zeichen: GEN / St
 05991/09/00

27.05.2009

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet Weitlin/
 Neubröpharm", Stadt Neubrandenburg (Entwurf)
 Unsere Registriernummer: 05991/09/00

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schrift-
 verkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Eine **Genehmigung für Schachtarbeiten** (Schachtschein) ist daher im vorliegenden Fall **nicht erforderlich**.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

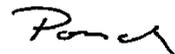
Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.

Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der VNG gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Sven Porsch
 Teamleiter
 Auskunft/Genehmigung



Dirk Stauber
 Sachbearbeiter
 Auskunft/Genehmigung

Stellungnahme ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren



E.ON edis AG, Postfach 1442, 15504 Fürstenwalde/Spree

Stadt Neubrandenburg Abteilung: Stadtplanung
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	B
R	18. Mai 2009	G
WVL		V
		F
		D
Abw. Eing. Nr.:	1065	

15.05.09 (4.3)

Stellungnahme ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren

Altentreptow, den 15.05.2009

● **Vorhaben: 1. Vereinfachte Änderung Des Bauungsplanes Nr. 34
Weitlin Gewerbegebiet
Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Alt. 0327-2009**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 11.05.2009 und teilen Ihnen mit:

Im Bereich des o. g. Vorhabens befinden sich keine Versorgungsanlagen der E.ON edis AG.

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Fernmeldekabel der E.ON edis AG. Die Bestandspläne dazu senden wir Ihnen umgehend separat zu. Bitte bestätigen Sie den Erhalt der Bestandspläne erst nach dem Eintreffen der vollständigen Unterlagen.

● **Vor Beginn der Arbeiten bitten wir Sie, uns unbedingt zu informieren.**

Für Rückfragen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung.

Ansprechpartner sind für:

Stromversorgungsanlagen	: Herr Korth	Telefon 0173 2695012,
Gasversorgungsanlagen	: Herr Schächinger	Telefon 03961 2291-3071,
Fernmeldeanlagen	: Herr Nörenberg	Telefon 03961 2291-2666.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG

i.A.

i.A.

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 34 1. Änderung
„Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit keine

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 34 1. Änderung
„Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemeinde Blankenhof
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	
R	29. Mai 2009	G
WVL		V
Antw. Eing.-Nr.:	1140/09	D

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 34 „Gewerbegebiet
Weitin/Neubrapharm

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof
am 26.05.09 zur Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Blankenhof, 2009-05-26
Ort, Datum

B. Bognar
Bürgermeisterin



Gemeinde Blankenhof 26.05.09 (2.1)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Gemeinde Woggersin
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: **1.vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 34 „Gewerbegebiet**
Weitin/Neubrapharm

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Woggersin
am 25.05.09 zur Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Woggersin, 2009- 05-25
Ort, Datum


Bürgermeister



Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
T Eingang am:	
R 29. Mai 2009	G
WVL	V
Antw. Eing.-Nr.: <u>M39 A14</u>	F
	D

Gemeinde Woggersin 25.05.09 (2.7)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Gemeinde Wulkenzin
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:		
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
R	29. Mai 2009	<input checked="" type="checkbox"/>
WVL		<input type="checkbox"/>
Antw.	Eing.-Nr.: <i>1138 WVL</i>	<input type="checkbox"/>
		D

*Leut
PK*

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: **I.vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 34 „Gewerbegebiet
Weitlin/Neubrapharm**

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin
am 19.05.09 zur Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Wulkenzin, 2009-05-19
Ort, Datum

S. P. ...
Bürgermeister



Gemeinde Wulkenzin 19.05.09 (2.8)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Gemeinde Zirzow
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
T	25. Mai 2009	G
R		V
WVL		F
Anfw.	Eing.-Nr.: 1102	D

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: **1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 34 „Gewerbegebiet**
Weitin/Neubrapharm

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Zirzow
am 19.05.09 zur Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Zirzow, 2009- 05-19
Ort, Datum


Nath
Bürgermeisterin

Gemeinde Zirzow 19.05.09 (2.9)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren