

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.4 bis 19.9
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.4 bis 19.9

04.03.11 (3.2 S. 1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es in Punkt 6.3.2.6:

6.3.2.6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Die Deutsche Telekom teilte in ihren Schreiben vom 04. 03.2011 und 13.03.2012 Folgendes mit:

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf

Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.	Eingang am:	B
T	- 7. März 2011	G
R		V
WVL		F
Archiv	Eing.-Nr. 369 464	D

Betreff: AZ: 61.40.075egg/frühzBet
Anspruchspartner: 0139-2011, PTI 23, PuB 7, Ute Egerdy
Durchschalt: +49 30 6353-78326; Fax: +49 391 580122410
Datum: 04.03.2011
Beitrag: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fontanehof"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Hausanschrift: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 67-91, 14526 Stahnsdorf
Büroanschrift: Am Rottweg Forst 1, 17094 Burg Stangsdorf
Postanschrift: Postfach 229, 14526 Stahnsdorf
Telefon: +49 331 1230, Internet: www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 06), Abt. Nr. 24 858 668
BANK: DE 1156018006 000495666, SWIFT: BKSO 3333
Dr. Stefan Rothen (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacob/Leuzborn (Vorsitzender), Albert Mathies, Klaus Pönn
Amtsgericht Bonn HRB 14790, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

04.03.11 (3.2 S. 2)

.....T.....

Datum 04.03.2011
Empfänger Stadt Neubrandenburg
Blatt 2

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *A. Gröhl*

A. Gröhl
A. Gröhl

U. Egerdy
U. Egerdy

Anlagen

1 Kabelschutzanweisung

1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

1 Übersichtsplan

3.2

12.03.12 (3.2 S. 1)



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf

Stadt Neubrandenburg
Postfach 12 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
T	Eingang am:
R	13. März 2012
WVL	Ute
Antw.	Eing.-Nr.: 404
	D

11.03.2012
Anspruchsberechtigt
Durchwahl
Datum
Betreff

61 40 075/Beteiligungslegung
103389-01-2008, PPB 7, PTI 23, Ute Egerdy
+49 30 835378326, Fax 0391 580122410
12.03.2012

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hier: Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 13, Team FS, Postfach 42 02, 49032 Osnabrück, Mail: Planauskunft.Nordost@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 13, Postfach 4202, 49032 Osnabrück, informiert.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Medienanwendung Nordost, Güterfelder Damm 87, 91, 14526 Stahnsdorf
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf
Telefon +49 30 8353340, Internet: www.telekom.de
Postfach Stahnsdorf, 14526 Stahnsdorf, 17094 Burg Stargard
ISDN: +49 30 8353340, Fax: +49 30 8353340
E-Mail: E-Mail: 10066 0074458668, SWIFT: BIC: DTEGDE33
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobshagen (Vorsitzender), Albert Mathias, Klaus Peters
Angelegenheit Bonn: HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStNr. DE 314645262

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es in Punkt 6.3.2.6:

6.3.2.6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Die Deutsche Telekom teilte in ihren Schreiben vom 04. 03.2011 und 13.03.2012 Folgendes mit:

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

12.03.12 (3.2 S. 2)



Datum: 12.03.2012
Empfänger: Stadt Neubrandenburg
Blatt: 2

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *A. Kelch*

A. Kelch

i. A. *U. Egerdy*
U. Egerdy

Anlagen

1 Übersichtsplan

1 Lageplan

1 Kabelschutzanweisung

1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

24.03.11 (4.4 S. 1)

neu SW Das und mehr!

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
Geschäftsführung
Vorsitzender
Holger Hanson
Ingo Meyer
Aufsichtsrat
Vorsitzende
Caterina Muth

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Postfach 110261 17042 Neubrandenburg

Stadtbauamt
FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung
Frau Marion Strasen
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abl. Az.: T Eingang am: 25. März 2011
R
WVL
Anfw. Eing.-Nr.: 30

AE
John-Scheer-Str. 1
17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118
www.neu-sw.de
info@neu-sw.de
Sparkasse
Neubrandenburg - Demmin
BLZ 150 502 00
Kto.-Nr. 3010405617
Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194
USt-IdNr.
DE137270540
Steuernummer
072125/00083

Ihr Zeichen _____ Ihre Nachricht _____ Durchwahl 0395 3500-568 Ansprechpartner Nadine Handorf Technische Investitionen Datum 24. März 2011

Stellungnahme 0301/11 – TIP 20/11

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange hier: Bebauungsplanvorentwurf Nr. 75 „Fontanehof“

Sehr geehrte Frau Strasen,

die uns mit Schreiben vom 23.02.2011 übergebenen Unterlagen zur o. g. Maßnahme wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft.

Grundsätzlich bestehen keine Einwände zum Bebauungsplanvorentwurf.

Unsere Stellungnahme TS 12/08 vom 15.07.2008 behält weiterhin Gültigkeit, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

1. Regenwasserentsorgung

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes ist die Nutzung einer vorhandenen Regenwasser-einleitung in den Tollensesee vorgesehen. Hierzu erfolgten im November 2010 erste Abstimmungen zwischen der unteren Wasserbehörde der Stadt Neubrandenburg und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft, Umwelt und Natur Neubrandenburg (StALU).

Im Januar 2011 wurde durch die Stadt Neubrandenburg die überschlägig errechnete Einleitmenge des Einzugsgebietes (392 l/s) sowie die Bewertung des Regenwassers entsprechend Merkblatt M 153 zur fachlichen Prüfung an das StALU übergeben.

Entsprechend der fachtechnischen Stellungnahme des StALU (März 2011) wird einer Einleitung von Regenwasser in den Tollensesee mit Sedimentationsanlage, Tauchwand und Sandfilter zugestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird nach Beantragung im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren durch das StALU erteilt.

2. Trinkwasserversorgung

Die Voraussetzungen für eine Versorgung mit Trink- und Löschwasser sind für den gesamten Bebauungsplanbereich derzeit nicht gegeben.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es in Punkt 6.3.2:

6.3.2 Die Stadtwerke teilten mit Schreiben vom 15. Juli 2008, 24. März 2011 und 26. März 2012 Folgendes mit:

6.3.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Voraussetzungen für eine Versorgung mit Trink- und Löschwasser sind für den gesamten Bebauungsplanbereich derzeit nicht gegeben. Für eine Bebauung muss eine weiträumige Erschließung erfolgen. Ausgangspunkt für eine Erschließung Trinkwasser ist der Kreuzungsbereich Neustrelitzer Straße/Lindenstraße.

6.3.2.2 Schmutz- und Regenwasser

Im B-Plangebiet befinden sich Anlagen der öffentlichen Regen- und Schmutzwasserab-leitung sowie Grundstücksentwässerungsanlagen. Einer Überbauung von öffentlichen Anlagen wird generell nicht zugestimmt. Der vorhandene Bestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen, insbesondere ist das Eintreten von Baustoffen wie Sand etc. zu verhindern. Der Verursacher trägt bei durch ihn herbei geführten Verschmutzungen die Kosten für zusätzliche Kanalreinigungen sowie für die hierauf zurück zu führenden For-derungen Dritter. Bei erforderlichen Veränderungen an Schächten ist rechtzeitig die vorherige Abstimmung mit neu.sw – Betrieb Abwasserentsorgung zum Leistungsumfang sowie zur Leistungs- bzw. Kostenabgrenzung vorzunehmen. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Endvermessung der Deckelmittelpunkte und Deckelhöhen vorzunehmen (GK 42/43 3*) und mit Angabe der Schachtnummer digital im ASCII-Format an neu.sw zu übergeben.

Schmutzwasser: Für das B-Plangebiet ist eine neue äußere Erschließung über Pumpwerk und Druckrohrleitung mit Anbindung an das Schmutzwasserkanalnetz in der Lindenstra-ße (eventuell Höhe Buchenweg) zu planen. Der genaue Einleitzpunkt ist im Rahmen der Detailplanung (Vorlage der Einleitmengen) mit neu.sw abzustimmen. Die innere Erschlie-ßung ist über den Erschließungsträger auf der Grundlage des Bestandes (Grundstück-sentwässerung) zu prüfen.

24.03.11 (4.4 S. 2)

Seite 2 zum Schreiben neu.sw
vom 24. März 2011
an Stadt Neubrandenburg
Betreff Stellungnahme 0301/11 – TIP 20/11

Für eine Bebauung muss eine weiträumige Erschließung erfolgen. Ausgangspunkt für eine Erschließung Trinkwasser ist der Kreuzungsbereich Neustrelitzer Straße/Lindenstraße.

3. Gasversorgung

Vor dem Abriss der Sporthalle ist der bestehende Gas-Hausanschluss zurückzubauen.

4. Stromverteilung

Im Plangebiet befindet sich die Transformatorenstation MR. Da die Lage der Station sowie der technische und bauliche Zustand für einen künftigen Betrieb nicht mehr geeignet sind, wird der Neubau einer Transformatorenstation notwendig. Der konkrete Standort kann erst im Zuge der Planung einer künftigen Bebauung festgelegt werden. Vorzugsweise ist diese Station direkt an der Lindenstraße einzuordnen. Für die zum Anschluss der Station notwendige Verlegung von Mittelspannungskabel ist im geplanten südöstlichen Gehweg der Lindenstraße ein Leitungsstreifen vorzusehen.

5. neu-medianet GmbH

Im Buchenweg verlaufen Koaxialkabel. Der vorhandene Bestand ist zu schützen.

Eine Versorgung mit Anschlüssen der neu-medianet GmbH ist möglich. Zur Vorbereitung der künftigen Anschlüsse ist eine Leerrohrverlegung im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen geplant. In Vorbereitung der baulichen Maßnahmen werden diese Planungen konkretisiert.

6. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Da im Wesentlichen nur Leitungen und Kabel aus unserem Bestand zu schützen sind, haben wir keine besonderen Anforderungen an die erforderliche Umweltprüfung.

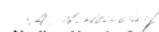
Für konkrete Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 75 ist unser Unternehmen erneut an der Planung zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter o. g. Rufnummer zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH


Henrik Arent


Nadine Handorf

Anlagen
Bestandsdokumentation
CD-ROM

Regenwasser: Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes ist die Nutzung einer vorhandenen Regenwassereinleitung in den Tollensesee vorgesehen. Hierzu erfolgten im November 2010 erste Abstimmungen zwischen der unteren Wasserbehörde der Stadt Neubrandenburg und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft, Umwelt und Natur (STALU). Im Januar 2011 wurde durch die Stadt Neubrandenburg die überschlägig errechnete Einleitmenge des Einzugsgebietes (392 l/s) sowie die Bewertung des Regenwassers entsprechend Merkblatt M 153 zur fachlichen Prüfung an das STALU übergeben. Entsprechend der fachtechnischen Stellungnahme des STALU (März 2011) wird einer Einleitung von Regenwasser in den Tollensesee mit Sedimentationsanlage, Tauchwand und Sandfilter zugestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird nach Beantragung im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren durch das STALU erteilt.

6.3.2.3 Elektroversorgung

Im Plangebiet befindet sich die Transformatorenstation MR. Da die Lage der Station sowie der technische und bauliche Zustand für einen künftigen Betrieb nicht mehr geeignet sind, wird der Neubau einer Transformatorenstation notwendig. Der konkrete Standort kann erst im Zuge der Planung einer künftigen Bebauung festgelegt werden. Vorzugsweise ist diese Station direkt an der Lindenstraße einzuordnen. Für die zum Anschluss der Station notwendige Verlegung von Mittelspannungskabeln ist im geplanten südöstlichen Gehweg der Lindenstraße ein Leitungsstreifen vorzusehen.

6.3.2.4 neu-medianet GmbH

Im Buchenweg verlaufen Koaxialkabel. Der vorhandene Bestand ist zu schützen. Eine Versorgung mit Anschlüssen der neu-medianet GmbH ist möglich. Zur Vorbereitung der künftigen Anschlüsse ist eine Leerrohrverlegung im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen geplant. In Vorbereitung der baulichen Maßnahmen werden diese Planungen konkretisiert. Die Versorgung mit Anschlüssen und breitbandigen Datenanbindungen über Lichtwellenleiter der neu-medianet GmbH ist vom Anschlusspunkt bzw. Schacht in der Lindenstraße möglich.

1.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	24.03.11 (4.4 S. 3) 6.3.2.5 Gasversorgung Eine Versorgung des B-Plangebiets mit Erdgas ist technisch möglich. Dazu muss ab Einbindepunkt Lindenstraße, Höhe ehem. Sportplatz, eine Erschließung erfolgen. Vor dem Abriss der Turnhalle im SO2 ist der bestehende Gas-Hausanschluss zurückzubauen. <u>Hinweis:</u> Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die Einholung einer Schachterlaubnis bei der neu.sw - Bereich Technische Dokumentation erforderlich.

26.03.12 (4.4 S. 1)

neu,SW ⁴⁴ Das und mehr!®

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH
Geschäftsführung
Vorsitzender
Holger Hanson
Ingo Meyer
Aufsichtsrat
Vorsitzende
Caterina Muth

John-Scheer-Strasse 1
17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118
www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

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

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194

USt-IdNr.
DE137270540
Steuernummer
072/12500083

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Frau Marion Strasen
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		AE	
Abt. Adm.	Eingang am:		
T	27. März 2012		
R			
WVL			
Antw.	Eing.-Nr.: 487	D	

Ihr Zeichen _____ Ihre Nachricht _____

Durchwahl 0395 3500-568 Ansprechpartner Nadine Handorf Technische Investitionen Datum 26. März 2012

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanenhof“ (Entwurf Stand Januar 2012) unser Auftrag Nr. 0268/12

Sehr geehrte Frau Strasen,

der uns mit Schreiben vom 29.02.2012 übergebene B-Plan-Entwurf wurde durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft.

Wir bestätigen die unter Punkt 6.3.2 aufgeführten Hinweise entsprechend unseren bisherigen Stellungnahmen. Es liegen keine Einwände zum B-Plan-Entwurf vor. Ergänzend weisen wir auf Folgendes hin.

neu-medianet GmbH

Die Versorgung mit Anschlüssen und breitbandigen Datenanbindungen über Lichtwellenleiter der neu-medianet GmbH ist vom Anschlusspunkt bzw. Schacht in der Lindenstraße möglich. Zur Konkretisierung der Planung in Vorbereitung der baulichen Maßnahmen wenden Sie sich bitte an Herrn Jahncke unter 0395 3500-693.

Allgemeine Hinweise

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. Vorhandene Leitungen und Kabel sind zu schützen.

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

H. A. Arent
Henrik Arent

N. Handorf
Nadine Handorf

Anlagen: Bestandspläne 1.1 bis 1.4 und 2.1 bis 2.5 (je 2-fach), CD-ROM (dxf-Daten)



Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es in Punkt 6.3.2:

6.3.2 Die Stadtwerke teilten mit Schreiben vom 15. Juli 2008, 24. März 2011 und 26. März 2012 Folgendes mit:

6.3.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Voraussetzungen für eine Versorgung mit Trink- und Löschwasser sind für den gesamten Bebauungsplanbereich derzeit nicht gegeben. Für eine Bebauung muss eine weiträumige Erschließung erfolgen. Ausgangspunkt für eine Erschließung Trinkwasser ist der Kreuzungsbereich Neustrelitzer Straße/Lindenstraße.

6.3.2.4 Schmutz- und Regenwasser

Im B-Plangebiet befinden sich Anlagen der öffentlichen Regen- und Schmutzwasserab-
leitung sowie Grundstücksentwässerungsanlagen. Einer Überbauung von öffentlichen
Anlagen wird generell nicht zugestimmt. Der vorhandene Bestand ist durch geeignete
Maßnahmen zu schützen, insbesondere ist das Eintreten von Baustoffen wie Sand etc. zu
verhindern. Der Verursacher trägt bei durch ihn herbei geführten Verschmutzungen die
Kosten für zusätzliche Kanalreinigungen sowie für die hierauf zurück zu führenden For-
derungen Dritter. Bei erforderlichen Veränderungen an Schächten ist rechtzeitig die
vorherige Abstimmung mit neu.sw - Betrieb Abwasserentsorgung zum Leistungsumfang
sowie zur Leistungs- bzw. Kostenabgrenzung vorzunehmen. Nach Abschluss der Arbeiten
ist eine Endvermessung der Deckelmittelpunkte und Deckelhöhen vorzunehmen (GK
42/43 3*) und mit Angabe der Schachtnummer digital im ASCII-Format an neu.sw zu
übergeben.

Schmutzwasser: Für das B-Plangebiet ist eine neue äußere Erschließung über Pumpwerk
und Druckrohrleitung mit Anbindung an das Schmutzwasserkanalnetz in der Lindenstra-
ße (eventuell Höhe Buchenweg) zu planen. Der genaue Einleitzpunkt ist im Rahmen der
Detailplanung (Vorlage der Einleitzmengen) mit neu.sw abzustimmen. Die innere Erschlie-
bung ist über den Erschließungsträger auf der Grundlage des Bestandes (Grundstück-
sentwässerung) zu prüfen.

1.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	26.03.12 (4.4 S. 2) <u>Regenwasser:</u> Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes ist die Nutzung einer vorhandenen Regenwassereinleitung in den Tollensesee vorgesehen. Hierzu erfolgten im November 2010 erste Abstimmungen zwischen der unteren Wasserbehörde der Stadt Neubrandenburg und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft, Umwelt und Natur (STALU). Im Januar 2011 wurde durch die Stadt Neubrandenburg die überschläglich errechnete Einleitmenge des Einzugsgebietes (392 l/s) sowie die Bewertung des Regenwassers entsprechend Merkblatt M 153 zur fachlichen Prüfung an das STALU übergeben. Entsprechend der fachtechnischen Stellungnahme des STALU (März 2011) wird einer Einleitung von Regenwasser in den Tollensesee mit Sedimentationsanlage, Tauchwand und Sandfilter zugestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird nach Beantragung im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren durch das STALU erteilt. 6.3.2.5 Elektroversorgung Im Plangebiet befindet sich die Transformatorenstation MR. Da die Lage der Station sowie der technische und bauliche Zustand für einen künftigen Betrieb nicht mehr geeignet sind, wird der Neubau einer Transformatorenstation notwendig. Der konkrete Standort kann erst im Zuge der Planung einer künftigen Bebauung festgelegt werden. Vorzugsweise ist diese Station direkt an der Lindenstraße einzuordnen. Für die zum Anschluss der Station notwendige Verlegung von Mittelspannungskabeln ist im geplanten südöstlichen Gehweg der Lindenstraße ein Leitungstreifen vorzusehen. 6.3.2.4 neu-medianet GmbH Im Buchenweg verlaufen Koaxialkabel. Der vorhandene Bestand ist zu schützen. Eine Versorgung mit Anschlüssen der neu-medianet GmbH ist möglich. Zur Vorbereitung der künftigen Anschlüsse ist eine Leerrohrverlegung im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen geplant. In Vorbereitung der baulichen Maßnahmen werden diese Planungen konkretisiert. Die Versorgung mit Anschlüssen und breitbandigen Datenanbindungen über Lichtwellenleiter der neu-medianet GmbH ist vom Anschlusspunkt bzw. Schacht in der Lindenstraße möglich.

1.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	26.03.12 (4.4 S. 3) 6.3.2.5 Gasversorgung Eine Versorgung des B-Plangebiets mit Erdgas ist technisch möglich. Dazu muss ab Einbindepunkt Lindenstraße, Höhe ehem. Sportplatz, eine Erschließung erfolgen. Vor dem Abriss der Turnhalle im SO2 ist der bestehende Gas-Hausanschluss zurückzubauen. <u>Hinweis:</u> Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die Einholung einer Schachterlaubnis bei der neu.sw - Bereich Technische Dokumentation erforderlich.

5.8
8.4
8.3
6.3

 NEUBRANDENBURG
Stadt der vier Tore am Tollensesee

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Untere Naturschutzbehörde

Fachbereich: Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung: Bauordnung, Abfallwirtschaft und Umwelt
Sachbearbeitung: Frau Ahrent
Mail: Christina.Ahrent@neubrandenburg.de
Tel.: 0395 555-1859
Fax: 0395 555-1862
Dienstgebäude: Rathaus
Zimmer: 608
Sprechzeiten: Di: 9.00 - 18.00 Uhr
Do: 9.00 - 16.00 Uhr

Abt. Stadtplanung
Abt. 2
Eingang am:
17. März 2011
WVL
Antw. Eing.-Nr.: 467

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:
61.40.075egg/frühzBet vom 23.02.11

Unser Zeichen:
ahr, all, pom, mei Az.: 35/11

Datum:
16.03.2011

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 Halbsatz 1 BauGB
hier: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Fontanehof“

Sehr geehrte Frau Strasen,

die Behörden des Sachgebietes 4.60 beziehen zu den Planungsabsichten wie folgt Stellung.

Untere Naturschutzbehörde (ahr) 3.4

Im Zusammenhang mit den Fällungen und Umgestaltungen der Waldstreifen im SO 1 (Fläche M 1) und 3 (Fläche M3) sind vor Satzungsbeschluss Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Tollensebecken“ bzw. vom gesetzlichen Biotopschutz einzuholen.

Im SO 1 sind auf der Fläche M1 bereits alle Bäume der ehemaligen Waldfläche entfernt worden. Von einer „weitgehenden Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes...“ wie in Festsetzung 1.1.3.1 geäußert, kann also keine Rede mehr sein. Naturschutzfachlich sinnvoll wäre es, diese Fläche ohne einen Ansaat von Landschaftsrasen naturnah zu entwickeln (der Sukzession zu überlassen) und Bewuchs nur bei Notwendigkeit zu entfernen (Begründung: Fläche liegt im LSG und FFH-Gebiet).

Im Zusammenhang mit der Fällung von geschützten Einzelbäumen (8 alte Buchen) wurde mit Schreiben vom 14.11.2006 eine Befreiung von den Festsetzungen des VE-Planes Nr. 31 erteilt mit der Auflage, über die bereits für das VE-Plangebiet festgesetzten Neupflanzungen weitere 26 Bäume (StU 18-20 cm, 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz in 2 m Höhe) standortgerechter Arten im Plangebiet (jetzt SO 1) auf Kosten des Investors zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bisher wurden aus diesem Bescheid noch keine Ersatzpflanzungen erbracht. Der Bescheid verpflichtet jedoch nach dem Gesetz auch den Rechtsnachfolger, den Ausgleich zu erbringen. Dieser Umstand sollte bei der Flächengestaltung mit berücksichtigt werden.

In den Festsetzungen 1.1.4.3, 1.2.3.2 und 1.3.3.2 fehlt die Angabe zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume.

In 1.3.3.1 ist die Pflanzqualität (z. B. Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzter Hochstamm mit Kronenansatz in 2 m Höhe) anzugeben.

Hausanschrift:
Rathaus
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Bankverbindung:
Spa-Kasse Neubrandenburg-Demmin
BLZ 150 502 00
Konto-Nr. 3 010 401 700

Kontakt:
Tel: 0395 555-0
Fax: 0395 555-2600
stauff@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de

16.03.11 (5.8/6.3/8.3/8.4 S. 1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

Mit Schreiben vom 12.05.2012 ist die Ausnahme /Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Tollensebecken“ erteilt worden.

Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.

Die Festsetzung wurde neu gefasst:

1.1.5.1 Die Waldumwandlungsfläche M1 ist als Sukzessionsfläche ohne Änderung der topografischen Gegebenheiten zu belassen und mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 1 (s. unter 1.3.4.1) zu bepflanzen (1 Stück/10 m²).

Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.

Dieser Absatz ist nach Rückfrage geändert worden (s. anliegendes Schreiben vom 19.08.2011):

„in Bezug auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 16.3.2011, den Baumbestand auf dem Gelände des ehemaligen VE-Planes Nr. 31 „Augustabad“ betreffend (jetzt in den B-Plan Nr. 75 integriert), streiche ich den 3. Absatz der o. g. Stellungnahme und schlage folgende weitere Verfahrensweise vor:

Die noch vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m werden in die kartographischen Unterlagen eingemessen und als zu erhaltende Bäume im B-Plan eingetragen.

Falls der eine oder andere doch später gefällt werden soll, muss eine Befreiung von den Festsetzungen beantragt werden und es werden entsprechende Auflagen für Neupflanzungen erteilt (gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz).

Begründung: die Standorte der im VE-Plangebiet stehen gelassen Bäume sind meines Erachtens nicht identisch mit den Festsetzung im VE-Plan Nr. 31.

Die Gültigkeit der an die damalige Investorin ergangenen Fällgenehmigung für diese Bäume wurde im Bescheid auf 1 Jahr begrenzt, so dass dieser Bescheid ohnehin nicht mehr gültig ist. Daneben haben sich zwischenzeitlich die gesetzlichen Grundlagen sowie die Auflagen für die Ersatzpflanzungen geändert."

Zu 4. Der Hinweis wird beachtet.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist in Festsetzung 1.1.6.2 und 1.1.6.3 für das SO1, in Festsetzung 1.2.5.1 und 1.2.5.2 für SO2, sowie mit Festsetzung 1.3.5.1 und 1.3.5.2 für das SO3 festgesetzt worden. Gleichzeitig erfolgte die Festsetzung zur Pflanzqualität.

1.3 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
2 Vor Abriss von Gebäuden oder der Fällung von Bäumen, in denen Lebensstätten geschützter Arten nachgewiesen wurden, ist eine Befreiung vom Zerstörungsverbot von Lebensstätten geschützter Arten im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) zu beantragen (§ 44 BNatSchG i. V. m. § 67 BNatSchG) – s. a. Begründung S. 19. Die Anzahl der zu erbringenden Ersatzquartiere wird dann erst in einem gesonderten Bescheid vom LUNG festgesetzt und kann also nicht jetzt schon als textliche Festsetzung fixiert werden (1.2.2.5, 1.2.2.6, 1.3.2.4, 1.3.2.5 und Begründung). Daher sollte als textliche Festsetzung nur eine allgemeine Formulierung wie z. B. „Für die Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten (z. B. Fledermäuse, Vögel, Eremit, Rosenkäfer) sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen, deren Art und Anzahl in einem gesonderten Bescheid festgesetzt wird“ aufgenommen werden. ⑤ Zum Schutz und Erhalt eines künftigen, potentiellen Lebensraumes des Eremiten (streng geschützt und FFH-Art) im SO 3 ist die textliche Festsetzung 1.3.2.1 (Abschnitt SO 3) in „...mindestens 10 Altbäume mit dem höchsten Lebensraumpotential für den Eremiten erhalten werden. Die Auswahl der Bäume ist mit einem Fachgutachter abzustimmen. Darüber hinaus sind die Bäume vor der Rodung auf Fledermausquartiere zu untersuchen“ umzuformulieren. ⑥ Untere Wasserbehörde (ali) 5.8 In den Abschnitten 6.1.1.1; 6.1.2.1 und 6.1.3.1 ist der Satz „Gemäß § 19....entgegenzuwirken.“ zu ändern in „Gemäß § 19....überschritten werden, um weitere Bodenversiegelungen zu vermeiden und den Problemen mit der Ableitung höherer Niederschlagsabflüsse wirksam zu begegnen.“ ① Im Abschnitt 6.1.3.6, 2.Absatz, 1. und 2. Satz sollte folgende Formulierung erhalten: Eine erneute Grundwasseruntersuchung vom September 2010 zeigte im Ergebnis, dass die Schadstoffkonzentration des Grundwassers als geringfügig einzustufen ist und eine Versickerung des Regenwassers am Standort ohne schädigende Verunreinigung des Bodens möglich wäre. ② Zum Abschnitt 6.1.3.8 sollte in Ergänzung zu dem aus dem Jahr 2008 stammenden Schreiben von den Stadtwerken zur Ver- und Entsorgung der aktuelle Stand genannt werden. ③ Für die Niederschlagsentwässerung ist ein Konzept für das gesamte Gebiet zu erarbeiten (einschließlich Hangwasser und Einleitung in den Tollensesee). ④ Immissionsschutzbehörde (pom) 8.4 Die Tabellen auf dem B-Plan zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung sind zu korrigieren. In der Begründung sind die Tabellen korrekt wiedergegeben. ① Aus der Planzeichnung Teil A sind die Lärmpegelbereiche nicht zweifelsfrei zu entnehmen. Hier ist entweder eine geeignete Darstellung zu wählen oder in einer eindeutigen Beschreibung dazulegen, welche Linie ausschlaggebend ist. ② Fachlich gibt es gegen die Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange keine Einwände. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (mei) 6.3 In den Abschnitten 6.1.1.6; 6.1.2.6 und 6.1.3.6 ist das Wort „Wiederverwendung“ bitte durch „Verwertung“ zu ersetzen. ① Ansonsten hat die Behörde keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des B-Planes. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Uwe Pomowski	16.03.11 (5.8/6.3/8.3/8.4 S. 2) Zu 5. Der Hinweis wird beachtet. Mit Schreiben vom 16.03.2011 hat das LUNG signalisiert, dass die Festsetzungen, die aus dem Umweltbericht abgeleitet wurden, akzeptiert worden sind und dass das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden kann. Weiter dazu siehe Schreiben des LUNG vom 16.03.2011. Zu 6. Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung 1.3.4.1 ist im Text – Teil B geändert worden: „Die Waldumwandlungsfläche M3 ist als Sukzessionsfläche ohne Änderung der topografischen Gegebenheiten zu belassen und nach der Rodung mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 1 zu bepflanzen (1 Stück/10 m²). Zur gefahrlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist gemäß Entwässerungskonzept ein Auffanggraben vorzusehen. Mindestens 10 Altbäume mit dem höchsten Lebensraumpotenzial für den Eremiten sind zu erhalten. Die Auswahl der Bäume ist mit einem Fachgutachter abzustimmen. Darüber hinaus sind die Bäume vor der Rodung auf Fledermausquartiere zu untersuchen.“ Untere Wasserbehörde <u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u> Zu 1. Der Hinweis wird beachtet. Der bezeichnete Satz in der Begründung wurde wie folgt neu gefasst: „Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden, um weitere Bodenversiegelungen zu vermeiden und den Problemen mit der Ableitung höherer Niederschlagsabflüsse wirksam zu begegnen.“ Zu 2. Der Hinweis wird beachtet. in der Begründung heißt es im Abschnitt 6.1.3.5 Altlasten, Abfalluntersuchung: „Eine erneute Grundwasseruntersuchung vom September 2010 zeigte im Ergebnis, dass die Schadstoffkonzentration des Grundwassers als geringfügig einzustufen ist und eine Versickerung des Regenwassers am Standort ohne schädigende Verunreinigung möglich wäre.“ Zu 3. Der Hinweis wird beachtet. Der aktuelle Stand ist in der Begründung genannt worden: „6.3.2 Die Stadtwerke teilten mit Schreiben vom 15. Juli 2008, 24. März 2011 und 26. März 2012 Folgendes mit:.....“ Zu 4. Der Hinweis wird beachtet. Das geforderte Entwässerungskonzept liegt mit Datum vom November 2011 vor.

1.3 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	16.03.11 (5.8/6.3/8.3/8.4 S. 3) Immissionsschutzbehörde <u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u> <u>Der Hinweis wird beachtet.</u> Zu 1. Die Tabellen im Text – Teil B sind korrigiert worden. Zu 2. Die in die Planzeichnung übernommene 60iger Isophone (aus Lärmschutzgutachten vom November 2010) ist in Planteil A und Planzeichenerklärung eindeutig beschrieben worden. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde <u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u> <u>Der Hinweis wird beachtet.</u> Zu 1. In der Begründung heißt es in den genannten Abschnitten: „Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Verwertung zugeführt wird.“

19.08.11 (8.4)



Stadt Neubrandenburg
2.20.20

Abt. Stadtplanung
Eingang am: 22. Aug. 2011
AE
WVL
Antw. Eing.-Nr.: 1374

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Untere Naturschutzbehörde
Fachbereich: Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung: Bauordnung, Abfallwirtschaft und Umwelt
Sachbearbeiter: Frau Ahrent
Mail: Christina.Ahrent@neubrandenburg.de
Tel.: 0395 555-1859
Fax: 0395 555-1862
Dienstgebäude: Rathaus
Zimmer: 606
Sprechzeiten: Di.: 9.00 - 18.00 Uhr
Do.: 9.00 - 16.00 Uhr

Datum:
19.08.2011

B-Plan Nr. 75 „Fontanehof“

Sehr geehrte Frau Eggert,

in Bezug auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 16.3.2011, den Baumbestand auf dem Gelände des ehemaligen VE-Planes Nr. 31 „Augustabad“ betreffend (jetzt in den B-Plan Nr. 75 integriert), streiche ich den 3. Absatz der o. g. Stellungnahme und schlage folgende weitere Verfahrensweise vor:

Die noch vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m werden in die kartographischen Unterlagen eingemessen und als zu erhaltende Bäume im B-Plan eingetragen.
Falls der eine oder andere doch später gefällt werden soll, muss eine Befreiung von den Festsetzungen beantragt werden und es werden entsprechende Auflagen für Neupflanzungen erteilt (gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz).

Begründung: die Standorte der im VE-Plangebiet stehen gelassen Bäume sind meines Erachtens nicht identisch mit den Festsetzung im VE-Plan Nr. 31.

Die Gültigkeit an die damalige Investorin ergangenen Fällgenehmigung für diese Bäume wurde im Bescheid auf 1 Jahr begrenzt, so dass dieser Bescheid ohnehin nicht mehr gültig ist. Daneben haben sich zwischenzeitlich die gesetzlichen Grundlagen sowie die Auflagen für die Ersatzpflanzungen geändert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

U. Ahrent

Uwe Pomowski

Hausanschrift:
Rathaus
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Bankverbindung:
Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
BLZ 150 502 00
Konto-Nr. 3 010 401 700

Kontakt:
Tel. 0395 555-0
Fax 0395 555-2000
stadt@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

Die zu erhaltenden Bäume sind in den Planteil A übernommen worden.

16.03.11 (8.1 S. 1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

8.1

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



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

Stadt Neubrandenburg
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abl. Az.:		Ihr Zeichen: 61.40.075egg/frühzBet
T	Eingang am:	Ihre Nachricht vom: 23.02.2011
R	21. März 2011	Bearbeiter: Kathrin Fleisch
WVL		Az.: LUNG_S11176-200a
Antw. Eing.-Nr.:	490	Tel.: 03843 777-207
		Fax: 03843 777-9207
		E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de
		Datum: Güstrow, den 16.3.2011

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben:
Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Fontanehof“, Neubrandenburg

Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete

Anlage: - Prüfprotokoll

in der Anlage erhalten Sie das Prüfprotokoll des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
Das Prüfergebnis, sowie die Verfahrensfolgen sind den Punkten 3, 4 und 5 zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ch. Linke

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-306
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Strahlenschutz, Radioaktivitätsmessstelle, Küstengewässeruntersuchungen
Beringungszentrale
Bademstraße 14
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667
E-Mail: poststelle.hst@lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Geologisches Regionalamt
Neustettener Str. 120
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 380-2500
Telefax: 0395 380-2599
E-Mail: poststelle.rla@lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Bühnenlager
Brüder Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2237
Telefax: 03847 451009

Prüfprotokoll (Bauleitplanungen)

Bearbeiter LUNG: von Goerne
Az (LUNG): S11176-200a

Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen

Planung: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Fontanehof“,
Stadt Neubrandenburg

Planungsträger: Stadt Neubrandenburg

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung vom: 10. Februar 2011

Verfasser Artenschutzbeitrag: Grünspektrum Neubrandenburg

1. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung				Prüfrelevante Unvollständigkeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen ...	
Artengruppe	Relevanzprüfung	Potentialabschätzung	Erfassung/Kartierung	Nicht betrachtete Arten oder Artengruppen	... wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu tatsächlichen Vorkommen
Zutreffendes ankreuzen					
Vogel		X			
Säugetiere	X				
(Fledermäuse)		X			
Reptilien		X			
Amphibien		X			
Fische	X				
Schmetterlinge	X				
Käfer		X			
Libellen	X				
Weichtiere	X				
Pflanzen	X				

☒ Die vorgelegte Auseinandersetzung war prüffähig. (weiter mit 2.)

☐ Die vorgelegte Auseinandersetzung war nicht prüffähig. (weiter mit 3.1. oder 3.5.)

2. Behördliche Prüfung und Abgleich mit dem vorliegenden Erkenntnisstand

Folgende Mängel wurden vor dem Hintergrund des in der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstandes festgestellt:

Lfd. Nr.	Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.:	Arten / Artengruppe	Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen

16.03.11 (8.1 S. 2)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.:	Arten / Artengruppe	Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen

Im Übrigen sind keine inhaltlichen oder rechtlichen Mängel erkennbar. (weiter mit 3.)

3. Prüfergebnis (zutreffendes ankreuzen)

Die Prüfung der vorgelegten artenschutzrechtliche Auseinandersetzung sowie der Abgleich mit dem der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstand hat folgendes Ergebnis:

3.1. ☐ Der vorgelegte AFB war nicht prüffähig. Die unter 1. genannten prüferlevanten Unvollständigkeiten sind abzuarbeiten und die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erneut vorzulegen. (weiter mit 4.1.)

3.2. ☐ Die Planung führt bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (weiter mit 4.2.)

3.3. ☒ Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden. (weiter mit 4.3.)

3.4. ☐ Für folgende mit der Planung verbundenen Maßnahmen kann laut Erkenntnisstand der Behörde auch unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden.

Lfd. Nr. gemäß Nr. 2

Begründung

Für den Planungsträger bestehen folgende Möglichkeiten:

a) ☐ Überarbeitung des Maßnahmekonzeptes und Durchführung vollständig geeigneter Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen (erneute Prüfung AFB)

b) ☐ Beantragung der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung mit Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (weiter mit 4.4.)

3.5 ☐ (nur bei Planungen, deren Vorhaben weitere Planungs- oder Genehmigungsschritte mit obligatorischer artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung erfordern) Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfung unter Beachtung dieses Prüfergebnisses im Rahmen anschließender Verfahrensschritte, z.B. Bebauungsplan, Vorhabengenehmigung (erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)

Hinweis zu den Möglichkeiten des Planungsträgers:
Soweit die Prognose des Eintretens der Verbotstatbestände auf einer Potentialabschätzung beruht, besteht zwar artenschutzrechtlich die Möglichkeit, vor Durchführung der konflikthaltigen Maßnahme selbst die konkrete Erfassung nachzuholen. Die zur Planrechtfertigung erforderliche Rechtssicherheit über die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit zum Erfassungszeitpunkt jedoch nicht gegeben.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

16.03.11 (8.1 S. 3)

4. Verfahrensfolgen

- 4.1. ☐ Die Vollzugsfähigkeit der Planung kann angesichts prüfrelevanter Unvollständigkeit der bisher vorgelegten artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nicht bestätigt werden.
- 4.2. ☐ keine Festsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung
- 4.3. Aufnahme folgender Festsetzungen in die Bauleitplanung:
- ☒ Festsetzung der Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung
 - ☐ Festsetzung der ergänzend zur artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 dieses Prüfprotokolls
 - ☒ Festsetzung der Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen und Monitoring)
- 4.4. ☒ Entscheidung über das Vorliegen der Voraussetzungen und Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene der Planung durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

5. Ergänzend erforderliche Auflagen für die Festsetzung der Planung

Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Auflage	Begründung

6. Hinweise

Falls die in den Planunterlagen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen für die vom Vorhaben verursachten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht vor Beginn der Umsetzung des Vorhabens realisiert werden können, sind vor Umsetzung des Vorhabens Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die betroffenen Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Hausrotschwänze und Rauchschwalben erforderlich.

Vor Durchführung der Arbeiten zur Baumfällung sind die Bäume, falls sie bisher nicht begutachtet wurden, auf Vorkommen des Eremiten (*Osmoderma Eremita*) und auf mögliche in Baumhöhlen nistende Vogelarten sowie Fledermausquartiere zu überprüfen. Für die Bäume mit den nachgewiesenen Vorkommen des Eremit sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (keine Fällung von Bäumen in der Nähe der Vorkommen, keine befestigten Wege um die Bäume mit betroffenen Vorkommen, Sicherung des Bestandes der Bäume im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan). Gegebenenfalls sind bei Betroffenheit der Arten durch die vorgesehenen Maßnahmen und zur Durchführung der Verkehrssicherungspflicht ebenfalls Ausnahmegenehmigungen von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG beim LUNG zu beantragen. Die Ersatzquartiere sind während der ersten 3 Jahre nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und nach 5 Jahren im Rahmen des Monitoring nach § 4c BauGB auf die Sicherung der dauerhaften Artenschutzfunktion zu überprüfen.

Die in den Unterlagen dargestellten Zeiträume zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind einzuhalten.

Güstrow, den 15.03.2011

Bearbeiter: gez. von Goerne

16.03.11 (8.1 S. 4)

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Der Umweltbericht ist in Punkt 2.1.2 „Schutzgut Pflanzen und Tiere“ wie folgt ergänzt worden:

„Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) hat im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung mit Schreiben vom 16.03.2011 festgestellt, dass für die Planung bei Festsetzung der Vermeidungs- und /oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene der Planung durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Aussicht gestellt werden kann.

Hinweise:

Falls die in den Planunterlagen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen für die vom Vorhaben verursachten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht vor Beginn der Umsetzung des Vorhabens realisiert werden können, sind vor Umsetzung des Vorhabens Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die betroffenen Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Hausrotschwänze und Rauchschwalben erforderlich. Vor Durchführung der Arbeiten zur Baumfällung sind die Bäume, falls sie bisher nicht begutachtet wurden, auf Vorkommen des Eremiten (*Osmoderma Eremita*) und auf mögliche in Baumhöhlen nistende Vogelarten sowie Fledermausquartiere zu überprüfen. Für die Bäume mit den nachgewiesenen Vorkommen des Eremit sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (keine Fällung von Bäumen in der Nähe der Vorkommen, keine befestigten Wege um die Bäume mit betroffenen Vorkommen, Sicherung des Bestandes der Bäume im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan). Ggf. sind bei Betroffenheit der Arten durch die vorgesehenen Maßnahmen und zur Durchführung der Verkehrssicherungspflicht ebenfalls Ausnahmegenehmigungen von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG beim LUNG zu beantragen. Die Ersatzquartiere sind während der ersten 3 Jahre nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und nach 5 Jahren im Rahmen des Monitoring nach § 4 c BauGB auf die Sicherung der dauerhaften Artenschutzfunktion zu überprüfen.

Die in den Unterlagen dargestellten Zeiträume zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind einzuhalten.“

18.03.11 (9.1 S. 1)



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 1 + 3 ·
17033 Neubrandenburg

Bearbeitet von: H.Schülke

Stadt Neubrandenburg
FB: Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft
und Soziales
Herr Kühnel
Fr.-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Telefon: 0 3 95/ 58 22 144
Eingang am:		Fax: 0 3 95/ 54 42 264
23. März 2011		e-mail: Helvi.Schuelke@lfoa-mv.de
Aktenzeichen: SBL/7444.32		Neubrandenburg, den 18.03.2011
(bitte bei Schriftverkehr angeben)		
Antw.	Eing.-Nr.: SD9	F
		D

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖP) in das Planverfahren gemäß §4 Abs.1 BauGB; Unterrichtung gemäß §3 Abs.1 S.1 Halbsatz 1 BauGB

hier: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.75 „Fontanehof“

Sehr geehrte Frau Eggert,

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66,84) wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei Bauvorhaben der im §20 LWaldG M-V gesetzlich festgelegte Waldabstand zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand von 30m zum Wald (Trauf) bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten ist. Diese Vorgabe trifft ebenfalls bei vorhandenen Erstaufforstungsflächen zu. ①

Aus den uns vorliegenden Unterlagen ist eine Waldbetroffenheit von 0,22ha im nordöstlichen Planbereich SO3 angegeben. Eine Inanspruchnahme von Wald darf aber nur mit Zustimmung der Forstbehörde erfolgen. Ein dementsprechender Antrag auf Waldumwandlung ist für diesen Bereich beim Forstamt zu stellen.

Für die Inanspruchnahme von Wald ist Ersatz entsprechend §15 LWaldG in Verbindung mit der Verordnung über die Erhebung einer Walderhaltungsabgabe (Walderhaltungsabgabeverordnung) vom 17.Juli 1995 (GVOBl. M-V S.366) zu leisten. ②
Der Ausgleich könnte in Form einer Ersatzaufforstung erfolgen oder wäre auch in der Maßnahme eines Rückbaus durchaus denkbar.



Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird im Sondergebiet SO1 und SO2 mit der Festsetzung der Baugrenzen eingehalten. Im Sondergebiet SO3 ist auf der nordöstlichen Seite für eine Fläche von ca. 0,22 ha eine Waldumwandlung geplant. Die Abstimmungen mit der Landesforst sind erfolgt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist nach Vorlage einer FFH-Verträglichkeitsprüfung 2009 in Aussicht gestellt worden.

Zu 2. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Waldumwandlung wird durch die Stadt Neubrandenburg eine Ersatzaufforstungsfläche von ca. 1,1 ha (Kompensationsverhältnis nach Aussage der Landesforst 1:5) im Bereich nördlich des FFH-Gebietes DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ (Flur 6, Flurstück 46/9) vorgesehen.

Des Weiteren ist das ehemalige Munitionsdepot einschl. Zufahrt auf Flurstück 229/24 und die Ruine des Schießstandes auf Flurstück 229/34 in den Abriss einzubeziehen.

18.03.11 (9.1 S. 2)

Bei der vorgesehenen Ersatzaufforstungsfläche in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 6 auf dem Flurstück 46/9 ist noch abzuklären, ob diese sich innerhalb des Bikerparks befindet oder außerhalb angrenzt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Waldumwandlung und der Einhaltung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 Metern, bestehen zum Bauvorhaben keine Einwände im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg – Vorpommern.

Im Auftrag

H. H.
Peter Hartwig
Forstamtsleiter

Zu 3. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Am 12.04.2011 ist die Landesforst informiert worden, dass die vorgesehene Aufforstungsfläche außerhalb des Bikerparks liegt.



Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

28.03.11 (15.2 S. 1)

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

– Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister

Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

(15.2)

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.	01. April 2011	L
T	01. April 2011	G
R	01. April 2011	V
WVL	01. April 2011	F
	01. April 2011	D

Ihr Schreiben: 24.02.2011
Ihr Zeichen: 61.40.075egg
Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
Mein Zeichen: 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-75-03

Schwerin, den 28.03.2011

Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Neubrandenburg "Fontanehof", hier: Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf mit Umweltprüfung
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere **Denkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabensgebiet befindlichen **Bodendenkmälern** und **Bau- und Kunstdenkmälern** sind den dieser Stellungnahme beigefügten Anlagen 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. Dr. Klaus Winands
Dezernatsleiter

2 Anlagen

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und
Denkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexo-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

28.03.11 (15.2 S. 2)

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 28.03.2011 zum Az: **01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-75-03**

Betr.: Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Neubrandenburg "Fontanehof", hier: Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf mit Umweltprüfung
weitere Auskünfte erteilt: Frau Schanz, 0385/58879-681

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.*

Hinweise:

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.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

Anlage Bodendenkmale

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

In der Begründung heißt es in Punkt 6.1.1.7.1 Bodendenkmale:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale (BD) im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG M-V bekannt.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der 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.

Hinweise:

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).“

28.03.11 (15.2 S. 3)

Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)

Zum Schreiben vom: 28.03.2011 zum Az: **01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-75-03**

Betr.: Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Neubrandenburg "Fontanehof", hier: Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf mit Umweltprüfung
weitere Auskünfte erteilt: Herr Backe, 0385/58879-329

Als Träger öffentlicher Belange sind wir zu o.g. Vorgang um Stellungnahme gebeten worden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind insbesondere zum vorgesehenen Sondergebiet SO1 o.g. B-Plans in räumlicher Nähe folgende Baudenkmale bekannt:

Neubrandenburg	Buchenweg 1a/1b	Wohnhaus	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 2a	Wohnhaus	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 5	Villa	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 6	ehem. Sanatorium (Wohnhaus)	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 7	Wohnhaus	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 10	Wohnhaus	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 12	Villa	Neubrandenburg 4117

Gem. Vorgabe o.g. B-Plans „Fontanehof“ sind im Sondergebiet SO1 eine zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bis IV Geschosse möglich. Diesbezüglich ist aus denkmalpflegerischer Sicht die mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes o.g. Denkmale gem. DSchG M-V § 7 (1) Satz 2 geltend zu machen und im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. BauGB § 4 (1) entsprechend zu berücksichtigen. Eine diesbezüglich abschließende Beurteilung kann jedoch erst nach Vorlage entsprechend aussagekräftiger Planungsvorlagen erfolgen.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, auch bei weiteren Planungen die Denkmalbehörden zu beteiligen. Eine fachliche Beratung hierzu erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

Anlage Bau- und Kunstdenkmale

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

In der Begründung heißt es in Punkt 6.1.1.7.2 Bau- und Kunstdenkmale:

6.2.1.7.2 Bau- und Kunstdenkmale

„Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind insbesondere zum vorgesehenen Sondergebiet SO1 in räumlicher Nähe folgende Baudenkmale bekannt:

Buchenweg 1 a/ 1 b – Wohnhaus,
 Lindenstraße 2 a – Wohnhaus,
 Lindenstraße 5 – Villa,
 Lindenstraße 6 – ehem. Sanatorium (Wohnhaus)
 Lindenstraße 7 – Wohnhaus,
 Lindenstraße 10 – Wohnhaus,
 Lindenstraße 12 – Villa

Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes o. g. Denkmale kann auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht beurteilt werden.

Folgender Hinweis ist bei der nachfolgenden Objektplanung zu beachten:

Im Sondergebiet SO1 ist eine zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bis IV Geschosse möglich. Diesbezüglich ist aus denkmalpflegerischer Sicht die mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes o. g. Denkmale gem. DSchG M-V § 7 (1) Satz 2 geltend zu machen. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst nach Vorlage entsprechend aussagekräftiger Planungsvorlagen erfolgen. Bei der nachfolgenden Objektplanung ist die Denkmalbehörde zu beteiligen.“

17.04.12 (15.2 S. 1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege**
– Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 02 55 · 17042 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister

Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Schwerin, den 17.04.2012

15-2

Abt. 1
18. April 2012
VPL
Anw. Frau M.
GAE

Ihr Schreiben: 20.02.2012

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack

Mein Zeichen: 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-75-04

Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Neubrandenburg "Fontanehof", hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf mit Umweltprüfung
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, volksculturelle 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. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

1 Anlage

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
Verwaltung**

Dornhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

**Archäologie und
Denkmalpflege**
Dornhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schwab Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 810
Fax: 0385 588 79 812

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexo-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

1.6 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Anlage (Bodendenkmale) Zum Schreiben vom: 17.04.2012 zum Az: 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-75-04 Betr.: Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Neubrandenburg "Fontanehof", hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf mit Umweltprüfung weitere Auskünfte erteilt: Frau Schanz, 0385/58879-681 Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG M-V bekannt. Leider musste festgestellt werden, dass unsere Stellungnahme vom 28.03.2011 im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt worden ist. ① Der § 9 Abs. 6 des BauGB ordnet eine gemeindliche Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan an. Es handelt sich hierbei um eine Sollvorschrift, die nach ihrer Rechtsnatur als verpflichtende Norm zu interpretieren ist. Auch aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, an denen die von der Planung Betroffenen im Hinblick auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten ein Interesse haben, ist die nachrichtliche Übernahme unabdingbar. Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung bzw. Beseitigung zur Folge. Demzufolge bedürfen Vorhaben der v. g. Art der Genehmigung nach § 7 DSchG M-V. Dieser Tatbestand ist natürlich auch bei Vorhaben, welche entsprechend den Bestimmungen der LBauO M-V keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, zu beachten und zu realisieren. Die betroffenen Flächen sind in räumlicher Hinsicht genau abzugrenzen. Der Bereich sollte entsprechend der Kartierung unseres Schreibens vom 28.03.2011 exakt gekennzeichnet und mit einem Planzeichen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der Planzeichenverordnung versehen werden. Insoweit wird auf Punkt 14 der Anlage zur Planzeichenverordnung verwiesen. ② Die Festlegungen unseres Schreibens vom 28.03.2011 sind sowohl in der Planzeichnung Teil A, als auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Für den übrigen Bereich gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28.03.2011 (Kopie beiliegend). ③	17.04.12 (15.2 S. 2) Anlage Bodendenkmale <u>Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.</u> In der Begründung heißt es in Punkt 6.1.1.7.1 Bodendenkmale: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale (BD) im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG M-V bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der 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. Hinweise: 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).“ <u>Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.</u> Die Fläche des Bodendenkmals ist im Planteil A nachrichtlich für den B-Plan-geltungsbereich übernommen und in der Planzeichenerklärung erklärt worden. <u>Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.</u> Die für den B-Plan relevanten Aussagen sind sowohl in den Planteil A als auch in die Begründung unter Punkt 6.1.1.7.1 nachrichtlich übernommen worden.

24.02.11 (15.3)

Der Oberbürgermeister
als untere Denkmalschutzbehörde
2.20

Neubrandenburg, 24.02.2011
pre Telefon 20 97
uD-11-081-schu

2.20 Frau Eggert

Bauvorhaben Neubrandenburg
Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanchof“ Vorentwurf
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

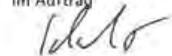
Sehr geehrte Frau Eggert,

im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 ist ein Bodendenkmal bekannt (s. Anlage). Die betroffenen Bereiche des bekannten Bodendenkmals müssen vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten dokumentiert und geborgen werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/ Ausgrabung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg Tel. 0395 555-2896 bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz Tel. 03981 2399781.

Wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen (0395/555-2896) und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Auf den Ausgleichsflächen sind bislang keine Bodendenkmale bekannt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Harry Schulz

Anlage
1 Planausschnittskopie mit Eintragung des Bodendenkmals.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es in Punkt 6.1.1.7.1 Bodendenkmale:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale (BD) im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG M-V bekannt.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der 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.

Hinweise:

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).“

Der Oberbürgermeister
als untere Denkmalschutzbehörde
2.20

Neubrandenburg, 30.03.2012
pre Telefon 2097
uD-12-051-pre

15.3

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		
T	Eingang am:	☒ AE
R	07. April 2012	☐ G
WVL		☐ V
Antw.	Eing.-Nr.:	☐ F
		☐ D

2.20.20 Frau Eggert

Neubrandenburg- Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanchoff“
Denkmalrechtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung TÖB

Sehr geehrte Frau Eggert,

ich habe folgende Ergänzungen:

Der Entwurf des Umweltberichts bezüglich 2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist unbedingt zu überarbeiten und den Gegebenheiten „Bodendenkmal und Umgebungsschutz der benachbarten Baudenkmale“ anzupassen. Ähnliches gilt auch für 2.1.9. ①

Im Planteil ist in der Legende hinter Bodendenkmal „nach § 2 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG)“ zu ergänzen. ②

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Viola Brentführer

30.03.12 (15.3)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

Der Entwurf des Umweltberichts ist in Punkt 2.1.8 wie folgt ergänzt worden:

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

„Im Planbereich sind im Sondergebiet SO1 Bodendenkmale vorhanden. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist im SO1 der Umgebungsschutz zu den in räumlicher Nähe vorhandenen Baudenkmalen (s. unter Begründung 6.1.1.7.2) zu beachten.“

Da eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes o. g. Denkmale auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht beurteilt werden kann, ist bei der nachfolgenden Objektplanung folgender Hinweis zu beachten:

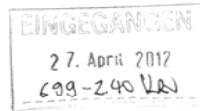
Im Sondergebiet SO1 ist eine zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bis IV Geschosse möglich. Diesbezüglich ist aus denkmalpflegerischer Sicht die mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes o. g. Denkmale gem. DSchG M-V § 7 (1) Satz 2 geltend zu machen. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst nach Vorlage entsprechender aussagekräftiger Planungsvorlagen erfolgen. Bei der nachfolgenden Objektplanung ist die Denkmalbehörde zu beteiligen.

Auf Grund der erheblichen Bodeneingriffe zur Planierung der Fläche ist die Wahrscheinlichkeit der Entdeckung von Fundstücken in den Sondergebieten SO2 und SO3 gering.“

Die Tabelle in Punkt 2.1.9 ist ergänzt worden.

Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.

In der Planzeichenerklärung ist das Bodendenkmal um „nach § 2 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V)“ ergänzt worden.



Hegemann // Postfach 40 01 44 // 17022 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Herrn Rellig
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Hegemann & Kämmerer GmbH & Co. KG

Hinterste Mühle
17033 Neubrandenburg
Telefon +49 (0) 395 / 70 72-854
Fax +49 (0) 395 / 70 72-914
Email: info@hegemann.co
Web: www.hegemann.co

26.04.2012

26.04.12 (19.9)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Ausgleichsfläche im Planteil III, die innerhalb der Hauptbetriebsplangrenze der Hintersten Mühle liegt, ist ausgeklammert worden.

Die genauen Übernahmebedingungen sind im Zuge der Ausführungsplanung zu klären.

Ausgleichsmaßnahme Bebauungsplan Nr. 75, Fontanehof

Sehr geehrter Herr Rellig,

wie bereits in unseren persönlichen Gesprächen angedeutet, können wir einer Bepflanzung der ausgewiesenen Ausgleichsfläche unter der Voraussetzung zustimmen, dass die Fläche im Planteil III, die innerhalb der Hauptbetriebsplangrenze der Kiesgrube Hinterste Mühle liegt, ausgeklammert wird.

Das im Lageplan ausgewiesene Areal ist im vorhandenen Zustand zu übernehmen.

Vorhandene Zäune, die zur Abgrenzung des Bergwerksfeldes dienen, sind ggf. für uns kostenfrei umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Reibert

Sitz der Gesellschaft
Alberger Hafendamm 16 // 28309 Bremen
HR-Eintrag: Bremen, HRA 12373
Persönlich haftende Gesellschafterin:
Hegemann & Kämmerer Beteiligung GmbH
HR-Eintrag: Amtsgericht Walsrode, HRB 120063
Geschäftsführer der Komplementärin:
Jens Steinmann und Dipl.-Ing. Dieter Schmidt

Deutsche Bank AG, Bremen
BLZ 290 700 50, Kto.-Nr. 2335 602
Commerzbank AG, Bremen
BLZ 290 400 90, Kto.-Nr. 10 62 553
Volksbank Wolgast e.G.
BLZ 130 610 08, Kto.-Nr. 31 50 003

Steuernummer: 72 52 109700
Finanzamt Bremen-Ost
Ust-Ident.-Nr.: DE 114527371
IBAN: DE 59 29070050 02335 60200
BIC: DEUT DE 33

EIN UNTERNEHMEN DER GRUPPE

02.05.12 (1.4 S. 1)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Regionalstandort Waren (Müritz)
Zum Amtsbrink 2, 17192 Waren (Müritz)

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Regionalstandort
Waren (Müritz)
Amt/SG
Planungsamt / Kreisplanung
Auskunft erteilt:
Klaus Wagner
E-Mail: klaus.wagner@landkreis-mueritz.de
Zimmer: 4.07
Telefon: 03991 78-2449
Fax: 03991 78-2456

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.	Eingang am:	X AE
T	07. Mai 2012	E
R		V
WVL		F
Anfw.	Eing.-Nr. 720	D

Ihr Zeichen:
61 40.75egg/BefteilzurAul

Ihre Nachricht vom:
29. Februar 2012

Mein Zeichen:
60/wa

Datum:
2. Mai 2012

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ der Stadt Neubrandenburg

Hier: Stellungnahme des Landkreises gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 29. Februar 2012 (Posteingang Landkreis 1. März 2012) übergaben Sie mir den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes im Rahmen der Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Anschreiben
- Begründung Stand Entwurf Januar 2012
- Planzeichnung – Teil A, Bearbeitungsstand Januar 2012
- Satzungstext – Teil B, Bearbeitungsstand Januar 2012

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über de Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ nehme ich wie folgt Stellung:

I. Allgemeines / Grundsätzliches

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hatte die Stadt Neubrandenburg im Bereich des Augustabades südlich der Lindenstraße über die Darstellung eines Sondergebietes Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung, die Voraussetzungen geschaffen, die Nutzungen in diesem Bereich durch eine verbindliche Bauleitplanung zu ordnen. Entsprechend der Beschlussfassung in der Stadtvertretung soll für bestimmte Flächen das Wohnen in untergeordneter Größenordnung nicht ausgeschlossen sein.

Der Begründung kann folgendes entnommen werden:

Hausanschrift: Kreisverwaltung, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Regionalstandort Waren (Müritz): Zum Amtsbrink 2, 17192 Waren (Müritz) Telefon: 03991 781 Fax: 03991 78-2140	Benitzverband: Münzsparkasse Waren Kto-Nr.: 640 048 900, BLZ 120 501 00 BIC: NCLE3331 WERN IBAN: DE 57 15 0501 0006 4004 8900	Regionalstandort Damm: Adolf-Piemp-Str. 12 - 15, 17102 Damm Telefon: 03991 4349 Fax: 03991 434-230	Regionalstandort Neustrelitz: Woldegker Chaussee 35, 17235 Neustrelitz Telefon: 03991 4910 Fax: 03991 491-400	Regionalstandort Neubrandenburg (Rathaus): Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg Telefon: 0399 5550
---	--	---	--	---

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu I. Allgemeines/Grundsätzliches

2.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Erklärtes Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine Erholungsnutzung unter Sicherung des uneingeschränkten Badebetriebs des Freizeitbades Augustabad zu regeln. Auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 229/24, dem sog. Fontanehofgrundstück, soll parallel dazu „untergeordnetes Wohnen“ bezogen auf die gesamte Bebauungsfläche ermöglicht werden. Aus gesamtstädtischer Sicht haben dabei die Sicherung des Bestandes des Strandbades sowie seine Entwicklung und die Sicherung touristischer Entwicklungsmöglichkeiten der in den Sondergebieten SO 1-3 zur Umnutzung vorgesehenen Flächen höheres Gewicht als die Abdeckung eines Wohnbedarfes. Der planerische Schwerpunkt ist auf die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und einer damit verbundenen besseren funktionalen Gliederung der Erholungsnutzung gerichtet, die dem Ziel der deutlichen Attraktivitätssteigerung dient. In den SO 1 bis 3 sollen daher ein breites Spektrum an Beherbergungsbetrieben, z.T. ergänzt durch gastronomischen Einrichtungen sowie Einrichtungen für sportliche Zwecke zulässig sein. Die untergeordnete Wohnnutzung soll nunmehr auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus den SO-Gebiets-Kategorien unter der Voraussetzung abgeleitet werden, dass sie sich der entsprechenden Hauptfunktion unterordnet, diese ergänzt und sich im Rahmen des Planverfahrens eine entsprechende Nutzungsverträglichkeit ergibt. Konkret ist sie im SO 3 vorgesehen, gegenüber dem Augustabad (SO 4), dass von dem SO 3 nur durch die Lindenstraße getrennt ist. Zur Sicherung des Planungszieles wird eine tatsächliche Durchmischung von Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung für erforderlich gehalten. Auf diese Weise soll gesichert werden, dass nicht die für das Wohnen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für diesen Bereich zu fordern sind. Der Lärmgrenzwert für die bebaute 1. Reihe der Lindenstraße von derzeit 60/45 dB(A) Tag/Nacht soll unbedingt beibehalten werden. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden in den SO 1- 3 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Duldung der Lärmemissionen des Freizeitbades „Augustabad“, die auf die Fassaden der Gebäude in der ersten Reihe einwirken, sollen zudem Grunddienstbarkeiten und Baulasten bestellt bzw. eingetragen werden. Von Seiten des Landkreises ist zu dem so formulierten Planungsziel festzustellen, dass bei den den Sondergebieten SO 2 und 3 zugeordneten, breit gefächerten Nutzungszulässigkeiten eine planerische Steuerung nicht erkennbar ist. Insbesondere die angestrebte Wohnnutzung im SO 3 ist nicht begründet. Der Stadt ist zu empfehlen, ihre Planungsziele diesbezüglich zu überprüfen. 1 2. Anpassung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumentwicklungsprogramm M-V sowie im <i>Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte</i> (RREP MS) festgelegt. Das RREP MS bildet auf der Ebene der Raumordnung den rechtlichen und räumlichen Rahmen für die mittelfristige Entwicklung der Stadt Neubrandenburg. Im Siedlungsnetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird Neubrandenburg die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Mit Schreiben vom 9. März 2012 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ der Stadt Neubrandenburg den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. 3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg stellt die überplante Fläche überwiegend als „Sondergebiet Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung“ dar. Abweichend davon ist das Freizeitbad Augustabad als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht das Augustabad also mit ein, setzt es aber als Sondergebiet SO4 Freizeitbad fest. Über weitere Festsetzungen werden weitere bauliche Anlagen ausgeschlossen und damit die Freiflächenfunktion für diesen Teilbereich gesichert. Die	02.05.12 (1.4 S. 2) <u>Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> In der Begründung wird unter Punkt 6.1.3 Sondergebiet SO3 folgendes ausgeführt: „In der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes am 9. März 2006 war von den Stadtvertretern die folgende Formulierung eingebracht worden: „Damit ist Wohnen in untergeordneter Größenordnung ausdrücklich nicht ausgeschlossen.“ Gemäß Beschluss der Stadtvertretung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15. März 2007 war zu prüfen, ob Wohnen in untergeordneter Größenordnung möglich ist. Im Ergebnis dieser Prüfungen ist die untergeordnete Größenordnung für Wohnen auf 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche des Gesamtsondergebiets konkretisiert worden. Nach dem neuen Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2010 und der Einbeziehung der Flächen Augustabad (VEP), Strandbad und Sportflächen beträgt rechnerisch die für „untergeordnetes Wohnen“ mögliche Fläche 6.217 m² (30 % von 20.724 m² – Größe der überbaubaren Grundstücksfläche im SO1, SO2, SO3 und SO4). Der B-Planentwurf sieht im jetzigen Sondergebiet SO3 eine überbaubare Grundstücksfläche, auf der „untergeordnetes Wohnen“ möglich ist, von 6.474 m² vor..... Die zulässige Einordnung der Nutzung Wohnen soll an dieser Stelle auf einer bisher untergenutzten Gewerbefläche einen städtebaulichen Missstand beseitigen. Die Nachfrage nach Wohnbauland in landschaftlich reizvoller Lage in unmittelbarer Nähe zum Tollensesee kann im Stadtgebiet unter Berücksichtigung aller Restriktionen (Gewässerschutz, Naturschutz, Lärmschutz) an diesem Standort planerisch gesichert werden.“ <u>Zu 2. Keine Hinweise</u> <u>Zu 3. Keine Hinweise</u>

2.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Darstellung des F-Planes wird also in der Form berücksichtigt, dass der Gebietscharakter grundsätzlich beibehalten und gesichert wird, der der Darstellung im F-Plan zugrunde liegt. Damit ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. II. Stellungnahmen der Fachämter 1. Ordnungsrecht – Brandschutz Zu dem Bebauungsplan wird in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genommen: Im geänderten Gebiet sind keine Anlagen des Brand- und Katastrophenschutzes betroffen. Die Geschossflächenzahl von 1,75 erfordert es, einen Löschwasserbedarf von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden abzusichern. ① Einschränkungen auf die Baukonstruktion und damit die Gefahr der Brandausbreitung sind nicht getroffen worden. Die Differenz aus der möglichen Entnahme aus dem Trinkwassernetz und dem Löschwasserbedarf sollte aus möglichen Entnahmestellen aus vorhandenen Gewässern realisiert werden. Die technischen Lösungen für Zufahrt und Saugstelle sind im Einvernehmen mit der Berufsfeuerwehr Neubrandenburg zu planen. Das Waldgesetz schreibt nur den Waldabstand mit 30 m verbindlich vor. Ein effektiver Schutz ist nur mit Brandschutzstreifen und einer Weggestaltung zum schnellen Einsatz der Feuerwehr gegeben. Das Sondergebiet ist zum Wald mit einem 5 m breiten befahrbaren Brandschutzstreifen zu sichern. ② Im Planungsabschnitt sind keine Kampfmittelbelasteten Flächen bekannt. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Schenz, Tel. 03981 / 481 487. 2. Recht des öffentlichen Gesundheitsdienstes Nach Prüfung der Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg bestehen seitens des Gesundheitsamtes folgende Anforderungen: 1. Die Regenwassereinführung in der Nähe der Gaststätte „Augustas“ ist zum Schutz des Badegewässers zurückzubauen. 2. Im B-Plan sind entsprechend der Gutachten Maßnahmen festzulegen, welche die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der auf das B-Plan-Gebiet, insbesondere auf die geplante Wohnfunktion, einwirkenden Emissionen seitens des bestehenden Bades sicherstellen. 3. Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung sicherzustellen. 3. Naturschutzrecht In Wahrnehmung der Aufgaben des Landrates als untere Naturschutzbehörde wird folgende Stellungnahme abgegeben: ① Aus der Anlage 1 der Biotoptypenkartierung geht hervor, dass sich südwestlich des in der Planzeichnung eingetragenen geschützten Biotops ein weiteres nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschütztes Biotop befindet. (VHF-Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte), dass ebenfalls mit dem entsprechenden Symbol in die Planzeichnung einzutragen und nach Maßgabe des Gesetzes vor Zerstörung und Beeinträchtigung zu schützen ist.	02.05.12 (1.4 S. 3) II. Stellungnahmen der Fachämter <u>1. Ordnungsrecht – Brandschutz</u> <u>Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant. Er ist in der Objektplanung zu berücksichtigen. <u>Zu 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant. Er ist in der Objektplanung zu berücksichtigen. <u>2. Recht des öffentlichen Gesundheitsdienstes</u> <u>Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Der Hinweis ist bei der B-Planaufstellung bereits berücksichtigt worden, siehe Begründung Punkt 6.3.1 Entwässerungskonzept. <u>Zu 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Der Hinweis ist bei der B-Planaufstellung bereits berücksichtigt worden, siehe Text – Teil B unter Punkt 1.1.7, 1.2.6 und 1.3.6. <u>Zu 3. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant. Er ist in der Objektplanung zu berücksichtigen. <u>3. Naturschutzrecht</u> <u>Zu 1. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Das Biotop ist in die Planzeichnung – Teil A übernommen worden.

2.1	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag															
	In Zusammenhang mit der Umwidmung und –gestaltung des Waldstreifens südöstlich der SO 2 und 3 ist rechtzeitig vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme bzw. Befreiung von der LSG-Verordnung „Tollensebecken“ einzuholen, da sich durch die Änderung der Nutzungsart (bisher Wald) der Charakter der der Landschaft ändert, was der geltenden Schutzgebietsverordnung entgegensteht. Eine endgültige Entscheidung darüber kann erst getroffen werden, wenn feststeht, wie die parkähnliche Gestaltung der Fläche aussieht. (2) Belange des faunistischen Artenschutzes Im Text – Teil B sind nachfolgend aufgeführte Punkte wie folgt zu formulieren: (Änderung, Ergänzung hier fett hervorgehoben) Pkte. 1.1.4.5, 1.2.3.7, 1.3.3.7 „Für die Außenbeleuchtung ... sind Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.“ (3) Begründung: Diese Lampen gewährleisten den besten Schutz für nachtaktive Insekten, weil sie die geringste Lockwirkung auf diese Tiergruppe haben. Pkte. 1.2.2.5 und 1.3.3.5 „Alle Fledermausquartiere sind durch Ersatzquartiere Typ 1 WQ Schwegler oder eines vergleichbaren Herstellers zu ersetzen. Die Standortauswahl hat vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.“ (4) Pkte. 1.3.3.6 ... sind acht Rauchschnalwellennester Nr. 10 Schwegler ... vorzusehen. Die Montage ist im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort abzustimmen. (5) Unter den Punkten 1.1.4, 1.2.3, 1.3.3 und 1.4 ist folgendes als zusätzlicher Punkt aufzunehmen: Für die Zerstörung von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Tieren geschützter Arten, die sich lt. Umweltbericht in abzubrechenden Gebäuden befinden, muss der Verursacher bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme vom Zerstörungsverbot beantragen. Der Abruch sollte in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen, da in der Fortpflanzungszeit für besetzte Lebensstätten keine Ausnahme erteilt wird. (6) Die Montagestandorte aller Ersatzlebensstätten sind mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort abzustimmen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Stapel, Tel. 0395 / 555 1850 4. Abfallrecht Aus Sicht der kreislichen Abfallentsorgung wird folgende Stellungnahme abgegeben: Laut Bebauungsplanentwurf ist lediglich im Sondergebiet SO 2 eine Abfallstellfläche geplant, in den Sondergebieten SO 1 und 3 sind die Abfallbehälter auf dem jeweiligen Grundstück aufzustellen. Zur Gewährleistung des Anschluss- und Benutzungszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung sind aus bautechnischer Sicht die Forderungen des § 8 Abfallentsorgungssatzung über die Beschaffenheit der Stellplätze und Transportwege für Abfallbehälter, insbesondere Behälter über 240 l, einzuhalten. (7) Bei Rückfragen wenden sie sich bitte an Frau Schiffner, Tel.: 0395 555 1848. 5. Wasserrecht Aus Sicht der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Anregungen und Ergänzungen werden keine vorgebracht. (8)	02.05.12 (1.4 S. 4) <u>Zu 2. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die Ausnahme bzw. Befreiung von der LSG-Verordnung „Tollensebecken“ ist mit Schreiben vom 12.05.2012 erteilt worden. <u>Zu 3. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Eine parkähnliche Gestaltung ist nicht vorgesehen, siehe Festsetzung 1.1.5.1 und 1.3.4.1: 1.1.5.1 Die Waldumwandlungsfläche M1 ist als Sukzessionsfläche ohne Änderung der topografischen Gegebenheiten zu belassen und mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 1 (s. unter 1.3.4.1) zu bepflanzen (1 Stück/10 m²). 1.3.4.1 Die Waldumwandlungsfläche M3 ist als Sukzessionsfläche ohne Änderung der topografischen Gegebenheiten zu belassen und nach der Rodung mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 1 zu bepflanzen (1 Stück/10 m²). Zur gefahrlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist gemäß Entwässerungskonzept ein Auffanggraben vorzusehen. Mindestens 10 Altbäume mit dem höchsten Lebensraumpotenzial für den Eremiten sind zu erhalten. Die Auswahl der Bäume ist mit einem Fachgutachter abzustimmen. Darüber hinaus sind die Bäume vor der Rodung auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Liste 1 standortgerechte Sträucher (mittelgroß bis groß, Qualität: Solitärsträucher) <table><tr><td>z.B.</td><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr><tr><td></td><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr><tr><td></td><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr><tr><td></td><td>Malus communis</td><td>Wildapfel</td></tr><tr><td></td><td>Rosa in Arten</td><td>Wildrosen</td></tr></table> <u>Zu 4. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die Festsetzungen 1.1.5.5, 1.2.4.7 und 1.3.4.7 wurden wie folgt geändert: Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz der Insektenfauna Natriumdampf-Niederdrucklampen (einfarbiges gelbes Licht) zu verwenden. <u>Zu 5. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die Festsetzungen 1.2.4.5 und 1.3.4.5 wurden wie folgt geändert: Für die durch den Abriss der Turnhalle nicht mehr zur Verfügung stehenden Fledermaussommerquartiere bzw. –fraßplätze ist an den geplanten Gebäuden möglichst zeitnah mit dem Abriss 1 Ersatzquartier Typ 1 WQ Schwegler oder eines vergleichbaren Herstellers vorzusehen. Die Standortauswahl hat vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.	z.B.	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		Corylus avellana	Hasel		Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		Malus communis	Wildapfel		Rosa in Arten	Wildrosen
z.B.	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel															
	Corylus avellana	Hasel															
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen															
	Malus communis	Wildapfel															
	Rosa in Arten	Wildrosen															

2.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
6. Kataster- und Vermessungsrecht Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen weder Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf, noch werden Bedingungen gestellt. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die in der Anlage „Festpunktbild (AP-Netz)“ dargestellten Festpunkte weder entfernt noch beschädigt werden. Die Festlegungen des § 26 Abs. 1-9 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Geoinformations- und Vermessungsgesetz (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) sind zu beachten. Ich weise weiter darauf hin, dass nach § 26 Abs. 8 GeoVermG M-V Grenzmarken ebenfalls zu schützen sind. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist die unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Leschke. Tel. 0395/58186-26. III. Bauplanungsrecht 1. Art der baulichen Nutzung In den SO 2 und SO 3 soll ein breites Spektrum von Nutzungen zugelassen werden, das teilweise dem Tourismus und der Naherholung zuordnen ist (Beherbergung, Gastronomie), aber auch andere Bereiche umfasst. So sollen im SO 2 u. a. auch Arztpraxen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke ohne erhöhtes Ruhebedürfnis sowie Einrichtungen für sportliche Zwecke zulässig sein. Im SO 3 sollen darüber hinaus einerseits Campingplätze und Caravanstellplätze, andererseits aber auch das Wohnen allgemein zulässig sein. Hier ist zu berücksichtigen, dass mit den vorgesehenen breit gefächerten Zulässigkeiten kaum eine Steuerungswirkung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erzielt werden kann. Insofern wird eine Überprüfung der Breite der geplanten Zulässigkeiten empfohlen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO nicht als Auffangtatbestand für jede Art von Nutzungsmischung vorgesehen und geeignet sind. In jedem Fall ist die angestrebte Nutzungsmischung und deren geplante Sicherung entsprechend zu begründen. 2. Planzeichnung Im SO 3 wird ein Planzeichen verwendet, dass lt. Planzeichenerklärung der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dient (Nr. 15.6 PlanzV). Konkret ist hier passiver Schallschutz vorgesehen. In der Planzeichnung wird jedoch keine Fläche abgegrenzt, sondern dieses Planzeichen als einfache Linie verwendet. Damit fehlt der konkrete Flächenbezug. ① Unklar ist auch, warum diese Linie zwar parallel zur ebenfalls festgesetzten Baugrenze, jedoch – aus Richtung der Emissionsquelle (Freizeitbad) betrachtet – deutlich hinter der Baugrenze verläuft. Da bis an die Baugrenze herangebaut werden darf, besteht gerade in der Vorderfront ein entsprechendes Schutzbedürfnis vor schädlichen Umwelteinwirkungen, dem ggf. mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden muss. ② 3. Umweltbericht Gem. § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Nach Satz 3 dieser Vorschrift bildet dabei der Umweltbericht gem. Satz 2 Nr. 2 einen gesonderten Teil der Begründung.	02.05.12 (1.4 S. 5) <u>Zu 6. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die Festsetzung 1.3.4.6 wurde wie folgt geändert: Als Ersatz für die 4 Rauchschwalbennistplätze sind 8 Rauchschwalbennester Nr. 10 Schwegler an der Steganlage im Bereich des nördlichen Parkplatzes vorzusehen. Die Montage ist im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort abzustimmen. <u>Zu 7. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</u> Es widerspricht dem Charakter des Bebauungsplanes als einer verbindlichen Bauleitplanung, wenn in ihn allgemeine Informationen über ohnehin geltendes Recht aufgenommen werden. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB können nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den B-Plan übernommen werden. Folgende nachrichtliche Übernahme ist in den Text- Teil B erfolgt: 3 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) 3.1 Für die Zerstörung von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Tieren geschützter Arten, die sich laut Umweltbericht in abzubrechenden Gebäuden befinden, muss der Verursacher bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme vom Zerstörungsverbot beantragen (§ 45 BNatSchG). <u>Zu 8. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Der Hinweis ist im Planaufstellungsverfahren bereits ausführlich beachtet worden, siehe Begründung unter Punkt 6.1.3.3, Abs. 2 bis 9. 4. Abfallrecht <u>Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Die Hinweise betreffen das Planverfahren nicht, sie sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen. 5. Wasserrecht Keine Hinweise

02.05.12 (1.4 S. 6)

Der vorgelegte Umweltbericht arbeitet die Anlage 1 des BauGB formal vollständig ab.

Kleinere Mängel ergeben sich aus Unvollständigkeiten im Kapitel 1.3. Auf folgendes möchte ich in diesem Zusammenhang hinweisen:

- Im Umweltbericht wird als Fachplanung noch das Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP MS) von 1998 angeführt. Dies ist zu aktualisieren.
Heranzuziehen ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS), dem Charakter nach eine Rechtsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. (1)
- Bei den Fachplanungen sollte auch der fortgeschriebene Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte vom Juni 2011 aufgeführt und dessen Aussagen abgeprüft werden. (2)

4. Sonstige Hinweise

- Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes des B-Planes Nr. 75 „Fontanehof“ umfasst u. a. den Geltungsbereich des rechtskräftigen, aber nicht umgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Augustabad“. In Kapitel 5 der Begründung wird dazu weiter ausgeführt, dass vom Vorhabensträger die - entsprechend der Zulässigkeit - geplante Hotel- und Ferienhausnutzung nicht realisiert werden konnte. (1)

Wird die vorliegende Bauleitplanung zu Rechtskraft gebracht, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 damit aufgehoben. Wird die Rechtskraft jedoch nicht erreicht, gilt der alte Plan weiter. Der Stadt Neubrandenburg wird daher empfohlen, sich grundsätzlich mit der Frage der Aufhebung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes unter Berücksichtigung der Regelungen des Durchführungsvertrages auseinander zu setzen. (1)

- In der textlichen Festsetzung 1.2.3.9 wird der Begriff „Vorhabensstandort“ verwendet.
Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dieser Begriff an dieser Stelle missverständlich, da im SO 2 ein breites Spektrum von Nutzungen allgemein zulässig sein soll. Es sollte geprüft werden, hier einen anderen Begriff zu verwenden. (2)

- Auf Seite 15 wird auf die Bau- und Kunstdenkmale SO 1 eingegangen. (3)

Bei der Passage handelt es sich offenbar um eine wörtliche Übernahme des Textes der denkmalrechtlichen Stellungnahme. Diese hat aber im vorliegenden Fall keinen erläuternden Inhalt, sondern verweist auf die Notwendigkeit, bei der weiteren Planung die Denkmalbehörde auf der Grundlage aussagekräftiger Planungsunterlagen zu beteiligen, da hier insbesondere der Umgebungsschutz der vorhandenen Baudenkmale berührt sein kann.

Diese Passage sollte dahingehend überarbeitet werden, dass Aussagen zum konkreten Umgang mit dem von der Denkmalbehörde vorgetragenen Belang getroffen werden, sollte er im Rahmen der nunmehr vorliegenden Planung berührt sein. (3)

Im Auftrag

frische
Annette Bock-Friese
amt. Leiterin
Planungsamt

Anlage

6. Kataster- und Vermessungsrecht

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Die Hinweise sind bei der B-Planaufstellung bereits berücksichtigt worden, siehe Begründung Punkt 6.1.1.4, 6.1.2.4, 6.1.3.4 und 6.1.4.4.

III. Bauplanungsrecht

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Die vorgesehenen breit gefächerten Zulässigkeiten sind in der Aufgabe des B-Planes als Angebotsplanung begründet. Er soll für viele Nutzungen offen sein, siehe Begründung Punkt 6.1.

2. Planzeichnung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Zu 1. Die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Nr. 15.6 PlanZV) in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 ist ergänzt worden.

Zu 2. Das Planzeichen ist an der Baugrenze eingetragen worden.

3. Umweltbericht

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Zu 1. Kapitel 1. 3 ist wie folgt ergänzt worden:

Fachplanungen

- Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom Juni 2011 (RREP MS) ist der Raum Tollensesee als Schwerpunkttraum für Tourismus ausgewiesen.
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte (Juni 2011)

Zu 2. Die Aussagen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Mecklenburgische Seenplatte stehen dem B-Plan nicht entgegen bzw. wurden mit der FFH-VP berücksichtigt.

2.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	02.05.12 (1.4 S. 7) <u>4. Sonstige Hinweise</u> <u>Zu 1. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</u> Zunächst ist geplant, die Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 31 „Augustabad“ mit der Rechtsgültigkeit des B-Planes Nr. 75 „Fontanehof“ zu bewirken. Sollte die Rechtsgültigkeit nicht erreicht werden können, ist die Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 31 „Augustabad“ unter Berücksichtigung der Regelungen des Durchführungsvertrags vorzusehen. <u>Zu 2. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> „Vorhabenstandort“ ist in Text – Teil B und in der Begründung durch „Planbereich“ ersetzt worden. <u>Zu 3. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die Begründung ist in Punkt 6.1.1.7.2 geändert worden: „Da eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes o. g. Denkmale auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht beurteilt werden kann, ist bei der nachfolgenden Objektplanung folgender Hinweis zu beachten: Im Sondergebiet SO1 ist eine zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bis IV Geschosse möglich. Diesbezüglich ist aus denkmalpflegerischer Sicht die mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes o. g. Denkmale gem. DSchG M-V § 7 (1) Satz 2 geltend zu machen. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst nach Vorlage entsprechend aussagekräftiger Planungsvorlagen erfolgen. Bei der nachfolgenden Objektplanung ist die Denkmalbehörde zu beteiligen.“

3.50
Lutz Burmeister

2.20
Stadtplanung
Frau Strasen

Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"
Ihr Schreiben vom 23.02.11

Sehr geehrte Frau Strasen,

die mit o. g. Schreiben übergebenen Unterlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der verkehrlichen Belange geprüft.

Vorbehaltlich des Inhaltes des zu erstellenden Verkehrskonzeptes, erhalten Sie die Zustimmung zum geplanten Vorhaben unter Beachtung folgender Forderungen:

- Die Lindenstraße und der Buchenweg sind Bestandteil einer Tempo 30 Zone. Aufgrund der hier geltenden Vorfahrtsbeziehung „rechts vor links“ ist die bauliche Verknüpfung so zu gestalten, dass ein einheitliches Erscheinungsbild beider Straßen sichergestellt wird. (1)
- Die Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Weg zur Kegelbahn) sowie die Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes am Schiffsanleger sind als Grundstückszufahrten zu gestalten. (2)

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Burmeister

(2.5)

21.03.11
2219

Amt. Stadtplanung		
Abl. Az.	Eingang am:	L
T	22. März 2011	☒ AE
R		G
WVL		V
Anhw.	Eing.-Nr. 498	D

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern ist bei der Objektplanung der Lindenstraße zu beachten.

Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.

Die genannten Ein- und Ausfahrten sind mit dem Planzeichen Nr. 6.4 „Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ festgesetzt worden.

07.03.12 (2.5)

3.50
Lutz Burmeister

07.03.12
2419

2.20
Stadtplanung
Frau Strasen

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.	L
T.	☒ AE
Eingang am	☒ 3
U 8. März 2012	V
Ys vL	F
Anfw. Eing.-Nr. 370	D

Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"
Ihr Schreiben vom 29.02.12

Sehr geehrte Frau Strasen,

die mit o. g. Schreiben übergebenen Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ wurden hinsichtlich der verkehrlichen Belange am 07.03.12 im Rahmen der Verkehrsberatung mit Vertretern der Polizei, der Verkehrsplanung und der Straßenbaulastträger beraten. Im Ergebnis dessen erhalten Sie die Zustimmung zum geplanten Vorhaben, unter Beachtung der bereits mit Schreiben vom 21.03.11 erhobenen Forderungen:

- Die Lindenstraße und der Buchenweg sind Bestandteil einer Tempo 30 Zone. Aufgrund der hier geltenden Vorfahrtsbeziehung „rechts vor links“ ist die bauliche Verknüpfung so zu gestalten, dass ein einheitliches Erscheinungsbild beider Straßen sichergestellt wird. ①
- Die Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Weg zur Kegelbahn) sowie die Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes am Schiffsanleger sind als Grundstückszufahrten zu gestalten. ②

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Burmeister

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern ist bei der Projektplanung der Lindenstraße zu beachten.

Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.

Die genannten Ein- und Ausfahrten sind mit dem Planzeichen Nr. 6.4 „Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ festgesetzt worden.

2.3 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
2.12 2.20.10, als untere Straßenbaubehörde 05.04.2011 cl, 2712 AZ.: 61.40.075egg/frühzBel 2.20.20 Marion Strasen Einbeziehung in das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 Halbsatz 1 BauGB Hier: Stellungnahme zum Vorentwurf vom Februar 2011 Sehr geehrte Frau Strasen, im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme ich zu o. g. Vorentwurf wie folgt Stellung: Grundlage bildet die Stellungnahme vom 19.11.2010 zum Entwurf vom Oktober 2010. - Als erstes ist festzustellen, dass die mit o. g. Stellungnahme erfolgte fachliche Zuarbeit zur Berücksichtigung der für die künftige verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erforderlichen Flächen im vorliegenden Vorentwurf weitestgehend eingeflossen ist. - zu Punkt 6 der Begründung (Inhalt des Bebauungsplans): - Verkehrskonzept: Die in der Stellungnahme vom 19.11.2010 aufgeführten Aspekte zur verkehrlichen Erschließung sollten vorangestellt werden und nicht nur partiell in den Erläuterungen zu den Sondergebieten SO1 bis SO4 erscheinen, da die künftige Gestaltung der Lindenstraße und des Buchenweges aus der Gesamtbetrachtung des zu erschließenden B-Plangebietes her resultiert. - Ver- und Entsorgung Gleiches gilt sinngemäß für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Für das B-Plangebiet ist ein Gesamtkonzept zu erstellen, in dem auch die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt wird. Mit der Anlage eines straßenbegleitenden Gehweges auf dem vorhandenen unbefestigten Seitenstreifen in der Lindenstraße ist die seitliche Ableitung des Oberflächenwassers in die versickerungsfähigen Randbereiche nicht mehr wie bisher möglich. Zur Gewährleistung der Entwässerung der Straßenoberfläche werden somit als Ersatz Entwässerungseinrichtungen (Straßenabläufe und ein RW-Kanal) erforderlich. - Bei der Zufahrt zu den Vereinsgebäuden im SO3 handelt es sich um eine Grundstückszufahrt mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Sie ist also keine im Sinne des § 2 StrWG M-V öffentliche Verkehrsfläche. Dies ist in der Planzeichnung – Teil A Planteil I entsprechend richtig zu stellen. - Weitere Überlegungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen sind im Ergebnis der Verkehrserhebungen (Verkehrskonzept), die im Zusammenhang mit dem Lärmschutzgutachten durchzuführen sind, vorzunehmen.	05.04.11 (2.12 S. 1) <u>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</u> <u>Zu 1. Keine Hinweise</u> <u>Zu 2. Verkehrskonzept</u> <u>Der Hinweis wird nicht beachtet.</u> Die verkehrliche Erschließung wird unter Punkt 6.2 zusammengefasst und den Sondergebieten SO1 – SO4 nachgestellt. <u>Ver- und Entsorgung</u> <u>Die Hinweise werden beachtet.</u> Die Ver- und Entsorgung ist für die Sondergebiete unter 6.3 zusammengefasst. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen liegt ein Entwässerungskonzept (siehe Punkt 6.3.1 der Begründung) vor. <u>Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.</u> Die Zufahrt ist als Grundstückszufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. <u>Zu 4. Der Hinweis wird beachtet.</u> Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist die Gestaltung der Verkehrsflächen konkretisiert worden.

2.3 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
2 5. Für die endgültige Festlegung der Straßenverkehrsfläche und damit der Grundstücksgrenzen muss die neue Straßenachse exakt durch ein Planungsbüro berechnet werden. Da die Flächen für Böschungen, Stützmauern, Bankette usw. zur Straße gehören, sind sie in die festzusetzende Verkehrsfläche mit einzubeziehen. Mit freundlichen Grüßen  Viola Brentführer Kopie: 9.20.20, Herr Schmetzke 9.40.10, Frau Jeske 9.40.00, Frau Assmann	05.04.11 (2.12 S. 2) <u>Zu 5. Die Hinweise werden nicht beachtet.</u> Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern ist bei der Projektplanung der Lindenstraße zu beachten. Die zur Angleichung der Verkehrsflächen an die Sondergebiete SO1 bis SO3 notwendigen Böschungsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern, siehe Festsetzungen Text - Teil B unter Punkt 1.1.3.2, 1.2.3.2 und 1.3.3.2.

2.12

2.20.10, untere Straßenbaubehörde

2.20.20
Marion Strasen

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:	Eingang am:	L
K	19. April 2012	X AE
WVL		G
		V
		F
		D
Antw. Eing.-Nr.:	619	

17.04.2012
MzS, 2373
Az: 61.30.044

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB
hier: Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“

Sehr geehrte Frau Strasen,

Im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme ich zum vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

- ① - Der Buchenweg ist für den Begegnungsfall Pkw/Lkw zu dimensionieren. Der Querschnitt ist wie folgt vorzusehen: 0,50 m Bankett / 5,00 m Fahrbahn / 0,30 Sicherheitsstreifen / 1,80 m Gehweg / 0,20 m Bankett.
- ② - Der Gehweg ist im Schnitt A-A auf 1,80m zu verbreitern. Die Böschung ist dementsprechend zu reduzieren.
- ③ - Für die Lindenstraße und den Buchenweg sind keine oder nicht ausreichende Böschungsflächen vorgesehen. Daher ist in die Festsetzung mit aufzunehmen, dass die Anpassung der Straßenverkehrsfläche an den Bestand auf den anliegenden Grundstücken erfolgt.
- ④ - Die Grundstücke sind so zu entwässern, dass kein Regenwasser auf die Straßenverkehrsfläche fließt. Es ist zu prüfen, ob diese Festsetzung mit aufgenommen werden muß.
- ⑤ - Die notwendigen Fahrradstellplätze sind auf den Grundstücken zu errichten (textl. Festsetzung).
- ⑥ - Die Längsparkstände, siehe Schnitt C-C, sind ebenfalls dem SO 4 zuzuordnen und sind als Stellplätze mit Angabe des Nutzers weiß zu hinterlegen. Dieses gilt auch für die Stellplätze des Parkplatzes am Schiffsanleger.
- ⑦ - Der Parkplatz am Nemerower Holz ist im Verkehrsgutachten mit 22 Stellplätzen für das Freizeitbad und 23 Parkplätzen (öffentlich) aufgeteilt worden. Die Darstellung im Plan ist dementsprechend anzupassen.
- ⑧ - Durch die Festsetzung der Stellplätze mit Angabe des Nutzers ist eine Erschließung über diese Fläche nicht möglich, so dass in diesen Bereichen keine Grundstückszufahrten möglich sind. Dieses widerspricht der Begründung 6.1.2 Abs. 1: „Sollte von der Lindenstraße eine Zufahrt zum Sondergebiet SO1 erforderlich werden, ist diese über Fläche der geplanten Pkw-Stellplätze zu ermöglichen“. Hier ist eine andere Darstellung zu wählen.

Zu der Begründung:

- ① - Die o.g. Änderungen sind in die Begründung einzuarbeiten.
- ② - 1. Abs. 3: Die genaue Anzahl der Stellplätze ist nicht anzugeben, da bei der Planung noch Änderungen auftreten können. Vorschlag: „... max. Erhöhung der Parkmöglichkeiten vor den SO1 um den Parksuchverkehr zu reduzieren.“

17.04.12 (2.12 S. 1)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Entwurf

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

Der Schnitt D-D für den Buchenweg ist entsprechend geändert worden. Die Begründung wurde fortgeschrieben.

Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.

Der Schnitt A-A für die Lindenstraße ist entsprechend geändert worden. Die Begründung wurde fortgeschrieben

Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.

Folgende Festsetzung ist für die Sondergebiete SO1 bis SO3 in den Text-Teil B aufgenommen worden:

Die zur Angleichung der Verkehrsflächen an die Sondergebiete SO1 bis SO3 notwendigen Böschungsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

Zu 4. Der Hinweis wird beachtet.

Folgende Festsetzung ist für die Sondergebiete SO1 bis SO3 in den Text-Teil B aufgenommen worden:

Die Grundstücke sind so zu entwässern, dass kein Regenwasser auf die Straßenverkehrsfläche fließt.

Zu 5. Der Hinweis wird beachtet.

Folgende Festsetzung ist für die Sondergebiete SO1 bis SO3 in den Text-Teil B aufgenommen worden:

Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets einschließlich der Fahrradstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

Zu 6. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zu 7. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zu 8. Der Hinweis wird beachtet.

In der Planzeichnung ist von der Lindenstraße eine Zufahrt über die Stellplätze in das Sondergebiet SO1 vorgesehen worden. Die genaue Lage ist in der Objektplanung zu klären.

Begründung

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

Die Begründung wurde fortgeschrieben, die Hinweise sind eingearbeitet worden.

Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.

Auf die Angabe der Anzahl der Stellplätze ist verzichtet worden.

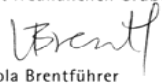
17.04.12 (2.12 S. 2)

- 3 - 6.1.1 Abs.4, Seite 9: Der B-Plan sollte nicht Festsetzungen für das genaue Verfahren der Straßenentwässerung vorgeben. Es ist lediglich die Versickerung vorzugeben und eine Aussage über die Machbarkeit (Variante) zu treffen.
- 4 - 6.1.2 Abs. 1: Die Aussage „um nicht mehr als unbedingt erforderlich in die Grundstücksfläche einzugreifen“ ist zu streichen, da nicht die Mindestwerte verwendet wurden.
- 5 - 6.1.2 Abs. 1: Die genaue Anzahl der wegfallenden Stellplätze ist nicht anzugeben.
- 6 - 6.1.2 Abs. 2: Dies gilt auch für die SO2 und 3
- 6.1.2 :
- 7 - Die Anzahl der Stellplätze ist für die neuen Stellplätze nicht anzugeben, da bei der Planung der Straße Änderungen möglich sind.
- 8 - Der Parkplatz am Nemerower Holz ist im Verkehrsgutachten mit 22 Stellplätzen für das Freizeitbad und 23 Parkplätzen (öffentlich) aufgeteilt worden.
- 9 - Die Stellplatztiefe der Senkrechtplätze ist in der Begründung nicht notwendig. Nach RAST 06 ist ein Zwischenstreifen in der Regel zweckmäßig. Die Begründung ist auf Grundlage der RAST 06 anzupassen.
- 10 - Hinweis: Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind bei der Begründung der Stellplätze mit aufzunehmen. Vorschlag: Für die Neuordnung der Stellplätze/Parkplätze sind die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung mit in die Planung eingeflossen. Um den Parksuchverkehr zu reduzieren ist vor dem SO1 die maximal mögliche Anordnung von Stellplätzen vorgesehen.
- 11 - 6.3.1 Abs. 3: Für die Straßenentwässerung Lindenstraße im westlichen Teil ist die befahrbare Sickermulde nur als mögliche Variante zu nennen.
- 12 - 6.3.1 Abs. 3: Für die Bereich Parkplatz Nemerower Holz und Parkplatz am Schiffsanleger liegen keine Aussagen zur Entwässerung vor. Diese sind zu ergänzen.

Hinweise:

- Der Grunderwerb für die Straßenverkehrsfläche und das Freihalten der Flächen für die höhenmäßige Anpassung der Straßenverkehrsfläche an die Grundstücke ist durch eine Festsetzung sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



Viola Brentführer

Kopie:

9.40.10, Frau Jeske
9.40.00, Frau Assmann
9.20.20, Herr Schmetzke

Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.

Der Satz lautet neu:

„Zur Gewährleistung der Entwässerung der Straßenoberfläche sind im Entwässerungskonzept befahrbare Sickermulden vorgeschlagen worden.“

Zu 4. Der Hinweis wird beachtet.

Der Satz lautet neu:

„Der Gehweg auf der Seite des Sondergebiets SO₁ ist in einer Breite von 1,80 m festgesetzt worden, während auf der Freizeitbadseite eine Breite von 2,55 m geplant ist.“

Zu 5. Der Hinweis wird beachtet.

Auf die Angabe der Anzahl der wegfallenden Stellplätze ist verzichtet worden.

Zu 6. Der Hinweis wird beachtet.

Satz 1 in Abs. 2 ist um SO2 und SO3 ergänzt worden.

Zu 7. Der Hinweis wird beachtet.

Die Anzahl der Stellplätze ist mit ca. angegeben worden.

Zu 8. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zu 9. Der Hinweis wird beachtet.

Auf die Angabe der Stellplatztiefe ist verzichtet worden.

Zu 10. Der Hinweis wird beachtet.

Abs. 7 in Punkt 6.2 wurde neu gefasst:

„Für die Neuordnung der Stellplätze/Parkplätze sind die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung mit in die Planung eingeflossen. Um den Parksuchverkehr zu reduzieren ist vor dem Sondergebiet SO1 die maximal mögliche Anordnung von Stellplätzen vorgesehen.“

Zu 11. Der Hinweis wird nicht beachtet.

In Punkt 6.3.1 Abs. 4 wird aus dem Entwässerungskonzept von November 2011 zitiert.

Zu 12. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die vorhandenen Parkplätze werden von den Baumaßnahmen nicht berührt. Die bisherige Entwässerung wird nicht verändert.

Hinweise**Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die Forderung ist nicht mit einer Festsetzung möglich, sondern im städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen.

30.03.12 (9.1 S. 1)



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 1 + 3 ·
17033 Neubrandenburg

Bearbeitet von: H. Schülke

Stadt Neubrandenburg
FB: Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft
und Soziales
Abt. Stadtplan
Fr.-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Telefon: 0 3 95/ 58 22 144
Eingang am:		Fax: 0 3 95/ 54 42 264
T	07. April 2012	e-mail: Hevi.Schuelke@foa-mv.de
R		
UWV		
Antw.	Eing.-Nr.: 5 16	

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖP) in das Planverfahren gemäß §4 Abs.1 BauGB; Unterrichtung gemäß §3 Abs.2 S.3 BauGB
hier: Bebauungsplanes Nr.75 „Fontanehof“

Sehr geehrte Frau Strasen,

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zur vorgelegten Planung für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. 07. 2010 (BGBl. I S. 1050) und des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S.870) wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei Bauvorhaben der im §20 LWaldG M-V gesetzlich festgelegte Waldabstand zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, von 30m zum Wald (Trauf) bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten ist. Diese Vorgabe trifft ebenfalls bei vorhandenen Erstaufforstungsflächen zu. ^①

Mit der Festsetzung der im Bauplan eingezeichneten Baugrenze für das Sondergebiet SO1, ist eine künftige Unterschreitung durch die spätere Bebauung zum Wald nicht erkennbar. Der hierfür notwendige Waldabstand von 30m wurde bereits 2006 durch eine Waldumwandlung hergestellt. Für die umgewandelte Fläche von 0,5570ha Wald, erfolgte im Frühjahr 2007 eine Ersatzaufforstung von 1,59ha in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 1, auf den Flurstücken 109/44 und 128/9.

Im Sondergebiet SO2 befinden sich bereits Gebäude, welche für sportliche Aktivitäten genutzt werden (Kegelbahn und das TAKEDA - Kampfsportzentrum). Für diese Gebäude besteht Bestandesschutz. ^②
Auf Grund des Bestandesschutzes sind bauliche Änderungen im Vorfeld mit der Forst abzustimmen.



Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1. Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird im Sondergebiet SO1 und SO2 mit der Festsetzung der Baugrenzen eingehalten. Im Sondergebiet SO3 ist auf der nordöstlichen Seite für eine Fläche von ca. 0,22 ha eine Waldumwandlung geplant. Die Abstimmungen mit der Landesforst sind erfolgt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist nach Vorlage einer FFH-Verträglichkeitsprüfung 2009 in Aussicht gestellt worden.

Zu 2. Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

In der Begründung heißt es unter Sondergebiet SO2 in Punkt 6.1.2.2:
„Die in der Waldabstandsfläche vorhandenen Baulichkeiten (Takeda, Kegelbahn) genießen Bestandsschutz. Geplante Änderungen sind mit der Forst abzustimmen.“

30.03.12 (9.1 S. 2)

Für künftige Neubauten innerhalb des SO2 gilt die Einhaltung des gesetzlich festgeschriebenen Waldabstandes von 30m. Nach der im Plan gekennzeichneten Baugrenze wird dies hier berücksichtigt. ²

Um eine maximale Auslastung des Baulandes und den nach dem LWaldG M-V geforderten Waldabstand von 30m im Sondergebiet SO3 in Einklang zu bringen, ist in diesem Bereich eine Waldumwandlung von 0,22ha notwendig. Als Ausgleichsfläche wird durch die Stadt Neubrandenburg eine Ersatzaufforstung auf einer ca. 1,2ha großen Teilfläche des Flurstücks 46/9, Flur 6, in der Gemarkung Neubrandenburg angeboten. Da sich dort ebenfalls der Bikepark befindet, sollte deutlich angezeigt werden, ob sich die Erstaufforstung innerhalb oder außerhalb dieser sportlichen Anlage befindet. ³

Ich weise nochmals darauf hin, dass die Inanspruchnahme von Wald nur mit Zustimmung der Forstbehörde erfolgen darf und dafür ein dementsprechender Antrag auf Waldumwandlung und auf Erstaufforstung beim Forstamt zu stellen ist. ⁴

Unter Berücksichtigung der geplanten Waldumwandlung und der Einhaltung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 Metern, bestehen im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg – Vorpommern keine Einwände.

Im Auftrag


Peter Hartwig
Forstamtsleiter

Zu 3. Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Am 12.04.2011 ist die Landesforst informiert worden, dass die vorgesehene Aufforstungsfläche außerhalb des Bikeparks liegt.

Zu 4. Der Hinweis wird beachtet.

In der Begründung ist Punkt 6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche/Waldumwandlung ergänzt worden:

„Für die Waldumwandlung ist eine FFH-Verträglichkeitshauptprüfung für das Gebiet Stand 15. Januar 2008 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ erstellt worden. Nach dem Verzicht des damaligen Grundstückseigentümers auf die geplante Waldumwandlung des südwestlichen und südöstlichen Waldbereichs ist im Ergebnis der überarbeiteten FFH-Prüfung (September 2009) festgestellt worden, dass keine Beeinträchtigung einer prioritären Käferart, des Eremiten zu befürchten ist und daher eine Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann. Der Antrag auf Waldumwandlung sowie der Antrag auf Erstaufforstung ist beim Forstamt Neubrandenburg zu stellen. Da eine Waldumwandlungsgenehmigung nur für drei Jahre gültig ist, wurde vom Forstamt empfohlen, sie erst vor Beginn der Bautätigkeit zu stellen.“

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Sitz der Amtsleiterin: Dienststelle Neubrandenburg
Helmut-Just-Str. 4, 17036 Neubrandenburg

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

Eingang am:		L	
T	08. April 2011	AE	
R		V	
WVL		D	
Antw.	Eing.-Nr.: 622 H/L	Reg.-Nr.: 47-11	

Telefon: 0395 / 76122-153
Telefax: 0395 / 76122-120
E-Mail: iris.hantel@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Hantel
Aktenzeichen: StALU MS 12 c - 0201/
5122 - 02 000

(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 05.04.2011

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Fontanehof“, Stadt Neubrandenburg
Ihr Zeichen: 61.40.075egg/frühzBet

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie
integrierte ländliche Entwicklung**

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilungen Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

2. Naturschutz, Wasser und Boden

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung berührt keine Belange als Fachbehörde für Naturschutz und als Bodenschutzbehörde. Belange im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde für Gewässer I. Ordnung werden nur partiell durch die Ableitung des Niederschlagswassers aus einem das Plangebiet übersteigenden Einzugsgebietes berührt.

Hinweise:

Altlasten sind dem StALU Mecklenburgische Seenplatte in dem betreffenden Gebiet nicht bekannt. ①

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte
Helmut-Just-Str. 4, 17036 Neubrandenburg

Telefon: 0395/76122-0
Telefax: 0395/76122-120
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

05.04.11 (5.5, 6.2, 8.2 S. 1)

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung

Keine Hinweise

2. Naturschutz, Wasser und Boden

Keine Hinweise.

Zu 1. Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Die untere Abfallbehörde ist in das Planverfahren einbezogen worden.

13.03.12 (8.4)

Ihre Anschrift:
(Stempel) Der Oberbürgermeister
der Stadt Neubrandenburg
als untere Wasserbehörde/
Immissionsschutzbehörde
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
2.20 Stadtplanung
PSF 11 02 55
17042 Neubrandenburg

(8.4)

Art. Stempelung		
Abl. Az		L
T	Eingang am:	☒ AE
R	13. März 2012	G
WVL	UBr	V
Antw. Eing.-Nr.	402	F
		D

19

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“

Der Entwurf und die Begründung für den Bebauungsplan Nr. 75
lagen uns vor. Zum Vorhaben haben wir

☐ keine Stellungnahme. ☐ folgende Stellungnahme:

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich keine neuen Erkenntnisse, die eine neue Stellungnahme notwendig machen. Die Beurteilung der Grunddienstbarkeiten und Baulasten zur Duldung der vom Freizeitbad Augustabad ausgehenden Immissionen vor der Fassade der Wohngebäude bzw. Wohnungen enthaltenden Gebäude im SO3 liegen in der Verantwortung der jeweiligen Fachämter. Der Immissionsschutzbehörden steht jedoch zur fachlichen Beurteilung bereit.

Hinweis: Ein Schutz der Freiflächen an den Wohngebäuden ist der mit nicht gewährleistet.

①

13.03.12
Ort, Datum

Unterschrift

Anlage

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu1. Im Text – Teil B ist unter Punkt 1.1.7, 1.2.6 und 1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für das Sondergebiet SO3 u. a. Folgendes festgesetzt:

Im Sondergebiet besteht in den nahe an der Lindenstraße gelegenen Bereichen eine Vorbelastung durch Schallimmissionen aus der Freizeitanlage Augustabad.
In Anbetracht der im SO3 zulässigen Nutzungen werden folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern festgelegt:

am Tage:	60 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	55 dB(A)
in der lautesten Nachtstunde:	45 dB(A)

Da die o. g. Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung infolge des bestehenden Freizeitbades überschritten werden, ist den Lärmschutzanforderungen durch nachfolgende Maßnahmen Rechnung zu tragen:

- Die schutzbedürftigen Wohn- und insbesondere die Schlafräume/ /Kinderzimmer sind an der straßenabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Ruheräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten.
- Außenwohnbereiche (AWB), wie Terrassen, Balkone etc., sind im Schallschatten/direkt hinter dem Gebäude auf der dem Freizeitbad abgewandten Seite anzuordnen.

Damit ist auf die Lärmbelastung durch das Freizeitbad hingewiesen worden. Jeder Bauwillige kann sich informieren und kennt die vorhandene Vorbelastung des Standorts.

Zudem sollen bezüglich der Lärmemissionen durch das Freizeitbad zusätzlich Baulasten und Grunddienstbarkeit bestellt werden.

Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz PF 1246 · 17222 Neustrelitz

Stadt Neubrandenburg
-Abteilung Stadtplanung-

Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abl. Az.:		Eingang am:	
12. März 2012		12. März 2012	
WVL	VB	F	D
Antw.	Eing.-Nr.: 391		

Bearbeiter: Wilfried Schulz

Telefon: (03981) 460 - 233

Mail: wilfried.schulz@sbv.mv-regierung.de

AZ: 1331-512-03

Neustrelitz, den 08. März 2012

Tgb.-Nr. 410 / 12

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75 „Fontanehof“ der Stadt Neubrandenburg
Ihr Schreiben vom 29. Februar 2012

Die Unterlagen zur o. a. Planung habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Stadtstraßen.

Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum B-Plan Nr. 75.

Im Auftrag

Hans-Joachim Conrad

Keine Hinweise

30.03.12 (5.5, 6.2, 8.2)

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**



6.5
6.2
8.2

Keine Hinweise

SIALU Mecklenburgische Seenplatte
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Neubrandenburg,
Helmut-Just-Str. 4, 17036 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Abt. Az.: 1	
Stadt Neubrandenburg	Eingang am:	Telefon: 0395 / 76122-153	
Der Oberbürgermeister	05. April 2012	Telefax: 0395 / 76122-120	
Abt. Stadtplanung	USt	E-Mail: Iris.Hantel@stalums.mv-regierung.de	
Friedrich-Engels-Ring 53		Bearbeitet von: Frau Hantel	
17033 Neubrandenburg		Geschäftszeichen:	
		SIALU MS 12 c - 0201	
		5122 - 13 071 107	
		Reg.-Nr.: 72 - 12	
		(bitte bei Schriftverkehr angeben)	
Antw. Eing.-Nr.: 557		Neubrandenburg, 30.03.2012	

**Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ Neubrandenburg
Ihr Zeichen: 61.40.075/BeteiligAuslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Zuständigkeit für die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte zu vertretenden öffentlichen Belange ergeben sich keine Bedenken zum angezeigten Vorhaben.

Meine Stellungnahme vom 05.04.2011 halte ich inhaltlich voll aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Beisheim

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

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



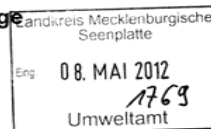
Abt. Stadtpianung		Ihr Zeichen: 61.40.075/BeteiligAuslegung
Abt. Az.: ...		Ihre Nachricht vom: 29.02.2012
Stadt Neubrandenburg	Eingang am:	X AE Bearbeiter: Frau Kathrin Fleisch
Postfach 11 02 55	15. Mai 2012	Az.: LUNG_S11176-2-200a
17042 Neubrandenburg		Tel.: 03843 777-207
		Fax: 03843 777-9207
		E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de
		Datum: Güstrow, 02.05.2012
WVL		
Antw. Eing.-Nr.: 755		

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben:
Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“, Neubrandenburg

Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete

Bezüglich des o. g. Vorhabens verweise ich auf meine Stellungnahme Az.: **LUNG_S11176-200a** vom **16.03.2011**, die auch für die nachgereichte Unterlage gültig ist.



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ch. Linke

Keine Hinweise

Hausanschrift:
Gutbürger Straße 12
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Strahlenschutz, Radioaktivitätsmessstelle
Küstengewässeruntersuchungen
Beringungszentrale
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667
E-Mail: poststelle.hst@lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Bohnenlager
Boller Chaussee 13
19406 Stenßerg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe/
Wasserschadstoffvergiftet
Bleicher Ufer 13
19053 Schwenn
Telefon: 0385 59586-550
Telefax: 0385 59586-580



Bergamt Stralsund

Abt. Stadtplanung

Bergamt Stralsund
Postfach 1130 - 18401 Stralsund

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Az.:	L
T	Eingang am:
	06. April 2011
WVL	Bearb.:
Antw. Eing.-Nr.:	612 hbl

Herr Blietz
Fon: 03831 / 61 21 40
Fax: 03831 / 61 21 21
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de

Reg.Nr.: 1259/11

Az.: 512/13002/140-11

Für Zeichen / vom
3/9/2011
61.40.075egg/frühzBet

Mein Zeichen / vom:
GU

Telefon:
61 21 40

Datum:
4/4/2011

BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

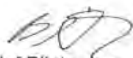
die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fontanenhof" der Stadt Neubrandenburg

berührt unmittelbar keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen oberflächennaher Rohstoffe vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag


Olaf Blietz

Neubrandenburg:

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 40
Fax: 03831 / 61 21 21
Mail: info@bergamt-mv.de

Keine Hinweise



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1135 - 18401 Stralsund

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Abt. Az.:
Eingang am:
13. März 2012
WVL
Antw. Eing.-Nr.: 395
Mitt. Zeichen: von Gü

Bearb.: Herr Blietz
Fon: 03831 / 61 21 40
Fax: 03831 / 61 21 21
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 928/12
Az. 512/13071/102-12

Druck: 3/12/2012

Stempel: 61.40.075/Beteilig.Auslegung

BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,
die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof" der Stadt Neubrandenburg

berührt unmittelbar keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen oberflächennaher Rohstoffe vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag


Olaf Blietz

Keine Hinweise

22.03.11 (13.2)



Industrie- und Handelskammer
zu Neubrandenburg

IHK zu Neubrandenburg | PF 11 02 53 | 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Frau Marion Strasen
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Ralf Pfoth
Leiter Geschäftsbereich
Grundsatzangelegenheiten

Ihr Ansprechpartner
Martens Bellingh

E-Mail
martens.bellingh@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-213

Fax
0395 5597-512

22. März 2011

13.2

Stadtplanung

Eingang am: 23. März 2011

UFR

Eing. Nr. 510

L
☒ AE
G
V
F
D

Keine Hinweise

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Fontanehof“ der Stadt Neubrandenburg
Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 23. Februar 2011, mit dem Sie um Stellungnahme zum
o. g. Vorentwurf bitten.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg gibt es keine Hinweise
bzw. Anmerkungen zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen

Pfoth



Industrie- und Handelskammer
zu Neubrandenburg

Geschäftsbereich
Grundsatzangelegenheiten

IHK zu Neubrandenburg | PF 11 02 53 | 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Frau Marion Strasen
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Ihr Ansprechpartner
Marten Belling
E-Mail: marten.belling@neubrandenburg.ihk.de
Tel.: 0395 5597-213
Fax: 0395 5597-512
16. März 2012

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Fontanehof“ der Stadt Neubrandenburg Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29. Februar 2012, mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplanentwurf bitten.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg gibt es keine Anmerkungen zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marten Belling

Keine Hinweise

12.03.11 (19.9)

Ihre Anschrift:
(Stempel)
Seemann & Kämmerer
GmbH & Co. KG Kieswerke
PF 40 01 44
17022 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
2.20 Stadtplanung
PSF 11 02 55
17042 Neubrandenburg

19.9

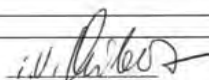
Eingang am:		☒	
R	13. April 2011	G	
WVL	Ufr	V	
Antw.	Eing.-Nr.: 655	F	
		D	

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Bebauungsplanvorentwurf Nr. 75 „Fontanenhof“

Der Vorentwurf und die Begründung für den Bebauungsplan Nr. 75
lagen uns vor. Zum Vorhaben haben wir

☒ keine Stellungnahme. ☐ folgende Stellungnahme:

Neubrandenburg 12.3.2011
Ort, Datum


Unterschrift

Anlage

Keine Hinweise

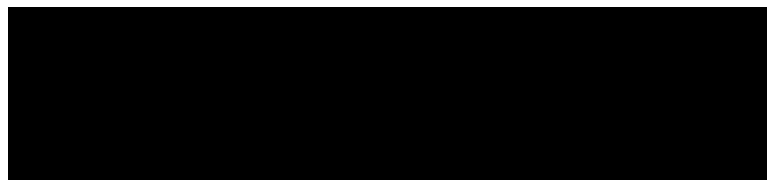
STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

04.04.12 (Mantseris S. 1)



Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	AE
R	11. April 2012	
WVL	Ubr	V
Antw.	Eing.-Nr.: 571	F
		D

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75 „Fontanehof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich mache folgende Anmerkungen.

- Städtebaulich ist die Zuordnung für untergeordnetes Wohnen im Sondergebiet SO3 nicht schlüssig. Vielmehr würde es sich anbieten, untergeordnetes Wohnen an die bereits bestehende Wohnbebauung im Buchenweg anzuschließen und damit im Sondergebiet SO1 zu ermöglichen. Damit werden auch potentielle Nutzungskonflikte reduziert. Dagegen würde sich ein Beherbergungsbetrieb, z.B. eine Jugendherberge, im Sondergebiet SO3 eher mit der Nutzung des Augustabades in diesem Teilbereich vertragen. Die bisherigen Nutzungsideen sind offensichtlich historisch bedingt und sind dringend zu überdenken. Durch den Abriss des alten Kurhotels lässt sich das Gebiet in sofern neu ordnen. Meines Erachtens sollte hinsichtlich der geplanten Investition über einen Flächentausch nachgedacht werden.
- Sollte an dem nichtschlüssigen Konzept festgehalten werden, widerspricht sich der Bebauungsplan dennoch hinsichtlich des Immissionsschutzes für das Sondergebiet SO1. Sie weisen deutlich darauf hin, dass für das reine Wohngebiet niedrigere Richtwerte einzuhalten sind. Dem zukünftigen Betreiber wird auferlegt, schädliche Umwelteinwirkungen zur benachbarten Wohnbebauung zu verhindern. Gleichzeitig soll allerdings der Buchenweg im ersten Teilbereich erweitert werden, um eine rückseitige Erschließung zu ermöglichen. Bei dem dort zuletzt geplanten Projekt hat die Lärmimmissionsprognose mögliche Schallschutzprobleme insbesondere durch den Lieferverkehr und ruhenden Verkehr auf der Rückseite des Objektes in der Nacht und am frühen Morgen ergeben. In der Abwägung bitte ich gegebenenfalls näher auf

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu a). Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Sowohl im Integrierten Regionalen Entwicklungskonzept Tollensesee als auch im Tourismuskonzept der Stadt hat sich die Stadt Neubrandenburg dazu bekannt, den Uferbereich am Tollensesee touristisch zu erschließen. Die entsprechenden Rahmenbedingungen wurden mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen.

So wurde in Übereinstimmung mit übergeordneten Fachplanungen die Darstellung im Flächennutzungsplan für den entsprechenden Standort in ein Sondergebiet Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung geändert. Ausschlaggebend hierfür sind die Erholungspotenziale durch die unmittelbare Lage am Tollensesee und dem Nemerower Holz sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Bedingt durch das Freizeitbad Augustabad wird auf Flächennutzungsplanebene der Schwerpunkt planerisch bewusst auf strandverträgliche und ergänzende Nutzungen festgelegt. Aus gesamtstädtischer Sicht haben die Sicherung des Bestandes des Strandbades und seine Entwicklung und die Sicherung der touristischen Entwicklungsmöglichkeiten höheres Gewicht als die Abdeckung des Wohnbedarfs, die auch an anderer Stelle im Stadtgebiet möglich ist.

Die vorliegenden Lärmschutzgutachten verweisen eindeutig auf die lärmtechnische Relevanz von Freizeitbädern und entsprechende Geräuschemissionen. Die vorliegende Lärmschutzimmissionsprognose weist nach, dass die Höhe des Lärmpegels vom Sondergebiet SO1 zum Sondergebiet SO3 abnehmend ist. Nur im SO3 ist die Lärmproblematik für das „untergeordnete Wohnen“ mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen zu bewältigen.

Zu b). Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Erschließung des Sondergebiets SO1 erfolgt über die vorhandenen Straßen. Dafür ist im Bebauungsplan die Straßenverkehrsfläche für den richtliniengerechten Ausbau des Buchenwegs (Begegnungsfall Pkw/Lkw) vorgesehen.

Die Erschließung des SO1 soll sowohl über die Lindenstraße als auch über den Buchenweg ermöglicht werden.

Folgende Festsetzung ist aus der Schallimmissionsprognose in den Text – Teil B des Bebauungsplanes übernommen worden und soll schädliche Umweltwirkungen durch Schallimmissionen auf das vorhandene Wohngebiet am Buchenweg verhindern:

II.1.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag						
die Ergebnisse dieser Prognose einzugehen. Künftige Bauherren können die Erschließung des Objektes von vorne oder von der von der Wohnbebauung abgewandten Seite sicherstellen. Eine Erweiterung des Buchenweges wäre damit hinfällig. Zudem sollte darauf hingewirkt werden, dass künftige Bauherrn auch bei anderen Immissionen Belästigungen im Rahmen des technisch und baulich möglichen ausschließen. Das gilt insbesondere für Abluft (beispielsweise aus der Küche). Die meist auftretenden Windverhältnisse würden dazu führen, dass die Abluft stetig ins Wohngebiet getragen wird. In beiden Fällen ist die geographische Besonderheit der talartigen Lage des Buchenweges zu berücksichtigen. Diese trichterförmige Geographie kann insbesondere die Schallwirkung verstärken. c) Soweit ich erkennen kann, ist ein Gehweg an den Sondergebieten SO2 und SO3 vorgesehen. Dieser Gehweg müsste am Sondergebiet SO1 ebenfalls vorgesehen werden und im Bereich des Buchenweges Anschluss an einen ausgebauten Gehweg im weiteren Verlauf der Lindenstraße bekommen. d) Auch wenn es außerhalb des jetzt ausliegenden Bebauungsplans Nr. 75 liegt, müsste für ein schlüssiges Konzept die einzige Erschließung des Gebietes durch die Lindenstraße zeitgleich mit geplant werden, da das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen und möglicher Linienverkehr die gesamte Lindenstraße betrifft. e) In Absatz 8.2.4 wird darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung des Waldabstandes auf eine Rodung des Waldstreifens verzichtet werden kann. Im Hinblick auf den besonderen Schutzstatus des angrenzenden FFH-Gebietes sollte dieser Hinweis dringend umgesetzt werden. Mit freundlichem Gruß 	04.04.12 (Mantseris S. 2) 1.1.7.4 Das Sondergebiet SO1 grenzt im Norden und Osten an ein reines Wohngebiet. Anlagen im SO1 sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in diesem reinen Wohngebiet die folgenden zulässigen Immissionsrichtwerte, ermittelt jeweils nach den für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V), eingehalten werden: <table border="0"> <tr> <td>am Tage :</td><td>50 dB(A)</td></tr> <tr> <td>an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:</td><td>45 dB(A)/ 44 dB(A)*</td></tr> <tr> <td>in der lautesten Nachtstunde:</td><td>35 dB(A)</td></tr> </table> * gewerbliche Anlagen Eine detaillierte Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch spezifische technische Anlagen ist im Bebauungsplan nicht angebracht. Diese Belange werden im Bauantragsverfahren unter Beteiligung der Immissionsschutzbehörde umfassend geprüft. Dabei wird auch das konkrete Umfeld wie z. B. die Tallage berücksichtigt. <u>Zu c). Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Entlang des Sondergebiets SO1 ist im Bebauungsplanentwurf ein Gehweg vorhanden, der an den bestehenden Gehweg an der Lindenstraße anschließt. <u>Zu d). Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Die Lindenstraße ist über den gesamten Bereich bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Fontanehof“ mit einer Breite ≥ 6 m ausgebaut. Lediglich im Bereich der gekennzeichneten Parkplätze ist der Begegnungsfall mit einem Lkw oder Bus nicht gegeben. Durch Neuordnung der Parkplätze können die Engstellen reduziert werden oder entfallen, so dass eine ausreichende Breite für die zu erwartende Verkehrsstärke vorhanden ist. <u>Zu e). Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird im Sondergebiet SO1 und SO2 mit der Festsetzung der Baugrenzen eingehalten. Im Sondergebiet SO3 ist auf der nordöstlichen Seite für eine Fläche von ca. 0,22 ha eine Waldumwandlung geplant. Die Abstimmungen mit der Landesforst sind erfolgt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist nach Vorlage einer FFH-Verträglichkeitsprüfung 2009 in Aussicht gestellt worden. Zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Waldumwandlung wird durch die Stadt Neubrandenburg eine Ersatzaufforstungsfläche von ca. 1,1 ha im Bereich nördlich des FFH-Gebietes DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ (Flur 6, Flurstück 46/9) vorgesehen.	am Tage :	50 dB(A)	an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	45 dB(A)/ 44 dB(A)*	in der lautesten Nachtstunde:	35 dB(A)
am Tage :	50 dB(A)						
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	45 dB(A)/ 44 dB(A)*						
in der lautesten Nachtstunde:	35 dB(A)						

Eggert, Astrid

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 5. April 2012 13:34

An: Eggert, Astrid

Betreff: B-Plan Nr. 75 - Fontanehof / Augustabad Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem von Ihnen veröffentlichten o. g. B-Plan habe ich nachfolgende Bemerkungen.

Zunächst begrüße ich die vorgeschlagene Lösung, dass die Funktion "Wohnen" nicht vordergründig vorgesehen ist.

Allerdings habe ich Bedenken hinsichtlich der ausgewiesenen Flächen für den ruhenden Verkehr. Erfahrungsgemäß sind diese in der Saison bei dem zu erwartenden Besucheranstrom nicht ausreichend. Die Folge ist daher eine Belastung der Lindenstraße durch Parken der PKW. ①

Wenn sich das Problem "Parkflächen in der Lindenstraße" auch nicht unmittelbar auf den besagten B-Plan bezieht, so stellt die z. Zt. getroffene Lösung, des als Parkfläche genutzten Bereiches einer Fahrspur vor der Fa. DAMBI bzw. dem Restaurant Laureato eine erhebliche Behinderung des Straßenverkehrs (keine durchgehende Fahrspur sowohl für die Zufahrt zu den Grundstücken der Anwohner, als auch eine eingeschränkte Zufahrt zum Planungsgebiet Fontanehof / Augustabad) dar. ②

Mit der Fertigstellung und Nutzung des Fontanehofes wird das Problem noch verstärkt. Daher sollte über eine Verlagerung dieser vorgenannten Parkflächen, beispielsweise in den süd-westlichen Bereich des Baumhaselweges, nachgedacht werden (die derzeit offenbar nicht genehmigte Nutzung stellt einen städtebaulichen Missstand dar).

Unter dem Gesichtspunkt der Reduzierung des Schadstoffausstoßes durch indiv. PKW-Verkehr sollte dem städtischen Busverkehr Beachtung geschenkt werden (Streckenerweiterung der Linie 2, Haltestellen, Wendeschleife am Ende der Lindenstraße).

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Ihr WEB.DE Postfach immer dabei: die kostenlose WEB.DE Mail App für iPhone und Android.

https://produkte.web.de/freemail_mobile_startseite/

05.04.2012

05.04.12 (Wegener S. 1)

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ sieht ein Sondergebiet Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung vor, in dem durch Beschluss der Stadtvertretung zur Änderung des Flächennutzungsplanes „untergeordnetes Wohnen“ ermöglicht werden soll.

Derzeit ist die Lindenstraße ab dem vorhandenen Parkplatz entlang des Strandbades Augustabad bis zur Wendeschleife am Ende der Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und höhengleich ausgebildet. Auf der Mischfläche sind Längsparkstände angeordnet, die für die Besucher des Freizeitbades benötigt werden.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2011 analysiert die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Lindenstraße und die benachbarten Abschnitte mit dem Ziel, eine Beurteilung der derzeitigen Verkehrssituation vorzunehmen. Hierzu wurde der Verkehr in den Sommermonaten umfassend analysiert. Anhand der städtebaulichen Rahmendaten wurde nach gesicherten Berechnungssätzen die künftige Verkehrsnachfrage ermittelt.

Für die Neuordnung der Stellplätze/Parkplätze sind die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung mit in die Planung eingeflossen. Um den Parksuchverkehr zu reduzieren ist vor dem Sondergebiet SO1 die maximal mögliche Anordnung von Stellplätzen vorgesehen.

Zu 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 13.04.2012 (ging als mail direkt an Herrn Wegener) teilte die untere Verkehrsbehörde folgendes mit:

II.1.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	05.04.12 (Wegener S. 2) Zum Schutz der Bewohner vor Lärm und Abgasen und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde bereits Anfang der 90-er Jahre in der Lindenstraße eine Tempo 30- Zone zwischen den Einmündungen Kirschenallee und Buchenweg ausgewiesen. Weiterhin wurden im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten wechselseitig Parkstände angeordnet. Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren zeigen, dass diese überwiegend in den Sommermonaten auch benötigt werden. Die Gestaltung dieser geschwindigkeitsbegrenzenden Zonen wird in der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) geregelt und ist für die Verwaltung bindend. Dabei soll u. a. durch die Vorfahrtregel "rechts vor links" ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild der Straßen innerhalb dieser Zone sicher gestellt werden. Weiterhin ist die dem fließenden Verkehr zur Verfügung stehende Fahrbahnbreite durch die Markierung von Parkständen einzuengen. Durch diese Maßnahmen soll dem Fahrzeugführer vermittelt werden, dass er sich innerhalb einer Tempo 30- Zone befindet. Weiterhin wird durch die Unterbrechung des geraden Straßenverlaufs durch parkende Fahrzeuge das Befahren der Zone mit überhöhter Geschwindigkeit unterbunden. Dabei ist der Grundsatz, dass die Flüssigkeit im Straßenverkehrsablauf der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer unterzuordnen ist, streng zu beachten. Ihren Hinweis bezüglich der Erweiterung des Liniennetzes der Linie 2 habe ich an die Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH weitergeleitet. Sollte von dort die Anbindung des B-Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in Erwägung gezogen werden, ist auch über die Gestaltung des Straßenquerschnittes in der Lindenstraße neu zu befinden. Bei der Gestaltung von Tempo 30-Zonen ist der Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Somit sind, die durch die Straßenverkehrs-Ordnung vorgesehenen Anforderungen an „Tempo 30- Zonen umgesetzt. Auf Nachfrage teilte der Vertreter der Polizeiinspektion Neubrandenburg mit, dass es in der Lindenstraße bisher nicht zu erheblichen Geschwindigkeitsüberschreitungen und zu Verkehrsunfällen durch die Anordnung von Parkständen gekommen ist. Abschließend kann eingeschätzt werden, dass die angeordnete Verkehrsorganisation recht- und zweckmäßig ist.

10.04.12 (Schröder)

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.Zu 1. und 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ sieht ein Sondergebiet Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung vor, in dem durch Beschluss der Stadtvertretung zur Änderung des Flächennutzungsplanes „untergeordnetes Wohnen“ ermöglicht werden soll.

Sowohl im Integrierten Regionalen Entwicklungskonzept Tollensesee als auch im Tourismuskonzept der Stadt hat sich die Stadt Neubrandenburg dazu bekannt, den Uferbereich am Tollensesee touristisch zu erschließen. Die entsprechenden Rahmenbedingungen wurden mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen.

So wurde in Übereinstimmung mit übergeordneten Fachplanungen die Darstellung im Flächennutzungsplan für den entsprechenden Standort in ein Sondergebiet Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung geändert. Ausschlaggebend hierfür sind die Erholungspotenziale durch die unmittelbare Lage am Tollensesee und dem Nemerower Holz sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Bedingt durch das Freizeitbad Augustabad wird auf Flächennutzungsplanebene der Schwerpunkt planerisch bewusst auf strandverträgliche und ergänzende Nutzungen festgelegt. Aus gesamtstädtischer Sicht haben die Sicherung des Bestandes des Strandbades und seine Entwicklung und die Sicherung der touristischen Entwicklungsmöglichkeiten höheres Gewicht als die Abdeckung des Wohnbedarfs, die auch an anderer Stelle im Stadtgebiet möglich ist. Gegen eine Ausweisung des gesamten Bereichs als Wohngebiet spricht die vom vorhandenen Freizeitbad Augustabad ausgehende Lärmbelastung. Die zulässigen Lärmwerte für ein Wohngebiet könnten durch die Vorbelastung seitens des Freizeitbades nicht eingehalten werden. Im Sondergebiet SO3 wurde der Störgrad wie für ein Mischgebiet angesetzt. Die vorliegende Schallimmissionsprognose weist nach, dass die Höhe des Lärmpegels vom Sondergebiet SO1 zum Sondergebiet SO3 abnehmend ist. Nur im SO3 ist die Lärmproblematik für das „untergeordnete Wohnen“ mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen zu bewältigen. Zusätzlich sind Baulasten und Grunddienstbarkeiten erforderlich, die garantieren sollen, dass spätere Klagen der Anwohner keine Einschränkungen des Freizeitbades nach sich ziehen.

Neubrandenburg, den 10.04.2012

Stadtverwaltung Neubrandenburg.
- Städteplanung -

Friedrich – Engels – Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abt. Städteplanung		
Abt. Az.	Eingang am:	1
T	10. April 2012	☒ AE
R		D
WV		V
Anw.	Eng-Nr. 503	F
		D

Einwendungen gegen den B-Plan für den Fontanehof in Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitte möchte ich folgende Einwendungen gegen den B – Plan für den Fontanehof in Neubrandenburg am Augustabad vorbringen:

1.) Nach den mir vorliegenden Presseberichten wurde bisher von einer Bebauung mit hochwertigen Eigentumswohnungen gesprochen, nach Besichtigung des B-Planes, musste ich jedoch feststellen, dass lediglich die Bebauung mit derartigen Wohnungen im Abschnitt 3 geplant ist, mit der Einschränkung das die Balkone in die vom See abgewandte Seite zu richten sind, ist diese eine hochwertige Bebauung? Aus diesem Grund bin ich persönlich gegen diese Einschränkung im Bereich der Bebauung, auch was die Lage der einzelnen Zimmer betrifft, ich denke dieses sollte man mit dem Hinweis auf mögliche Lärmbelastigungen den Eigentümer / Nutzer der Wohnungen überlassen.

2.) Bin ich dagegen die Abschnitte 1 und 2 ausschließlich für Ferienwohnungen und Hotels frei zu geben. Vielmehr sollte auch in diesem Bereich die Möglichkeit zum Bau von Eigentumswohnungen ermöglicht werden. Dies wäre aufgrund der unterschiedliche Eigentümer Strukturen (jetzige) auch sicherlich gut für den Wettbewerb.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter [REDACTED] gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

*Antrag auf Verschiebung der nördlichen Baugrenze
am Seerestaurant Augustas*

Bauvorhaben:
Bauherr:



Eingang am:
03. April 2012

1.

Begründung der Erweiterungsabsicht

Das Seerestaurant und Cafe Augustas erfreut sich seit 2006 wachsender Beliebtheit im Freizeitbad Augustabad. Gegenwärtig hat das Restaurant 48 Sitzplätze im Gebäude und 50 Plätze auf der Terrasse. Um der steigenden Nachfrage gerecht werden zu können und die Angebotsmöglichkeiten zu verbessern, ist die Erweiterung durch einen Anbau eines separierbaren Gastraumes beabsichtigt. Bei Schlechtwettersituationen sind die vorhandenen Terrassenplätze nicht nutzbar. Gäste werden weggeschickt. Für das Restaurant bedeutet die Erweiterung auch eine „saisonverlängernde Maßnahme“.

Vorhandene Grundstücks- und Bebauungssituation

Nach dem Eigentumswechsel wurde die Gaststätte im Jahre 2006 saniert und modernisiert. Das Flurstück 229/32 und die im B-Planverfahren festzusetzenden Baugrenzen lassen kaum eine sinnvolle Erweiterung der Einrichtung zu. Nach Nordosten ist die Erweiterung durch Baugrenze und Flurstücksgrenze beschränkt. Nach Nordwesten – Terrassenstandort – ist die Baugrenze etwa 2m vor der Außenwand gelegen. Im Südwesten befindet sich der Durchgang und im Südosten liegt die Lindenstraße. Die einzige Erweiterungsmöglichkeit ist die nordöstliche Richtung, wenn entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden könnten.

Fragestellungen:

1. Ist die Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um 2,20 m möglich – oder kann die Baugrenze im laufenden B-Planverfahren um 2,20 m verschoben werden?
2. Bei positiver Entscheidung zu 1. möchte die Antragstellerin die durch die beabsichtigte Erweiterung überbaute Fläche erwerben. Verkauft die Stadt Neubrandenburg die erforderliche Fläche?
3. Wenn die Stadt die Fläche nicht verkauft, stimmt sie der beabsichtigten Überbauung ihres Grundstückes beispielsweise durch Erbbaupacht o. ähnliches zu?
4. Wenn die Stadt nicht verkauft – aber die Überbauung zulässt, wird die Flurstücksgrenze überbaut – übernimmt die Stadt die daraus resultierende Baulast?
5. Welche anderen Möglichkeiten sieht die Stadt, die beabsichtigte Erweiterung der Gaststätte zu realisieren?



Bauherr:

Entwurfsverfasser:

1. Hiermit beantrage ich die nördliche Baugrenze am Seerestaurant „Augustas“ um 2,20 m zu verschieben, um eine Erweiterung im geringen Umfang zu ermöglichen.

Anlagen
1. Auszug B-Plan
2. Grundriss Erweiterung

03.04.12 (Wahrmann)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1. Der Hinweis wird teilweise beachtet.

Die textlichen Festsetzungen sind ergänzt worden. Die geplante Erweiterung wird über eine Ausnahme (siehe Text – Teil B, Sondergebiet SO4 Festsetzung Nr. 1.4.1.2) ermöglicht:

„Auf der als Freizeitbad festgesetzten Fläche sind innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteils eine Gaststätte mit Terrassenbetrieb, ein Toilettengebäude sowie eine Unfallhilfsstelle zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I (Eins) festgesetzt. Bauliche Erweiterungen sind nur ausnahmsweise geringfügig zulässig.“

Die nordöstliche Baugrenze wird beibehalten. Gründe sind einerseits, dass für das Freizeitbad Fördermittel geflossen sind, andererseits ist gesamt touristisch gesehen die Erweiterung der Gaststätte an dieser Stelle im Hinblick auf die eingegengten Flächenverhältnisse innerhalb des Freizeitbades (so stehen schon jetzt die Mülltonnen auf Stadtgrundstücksfläche und die Recyclingtonne der Stadt wird mitbenutzt) nicht sinnvoll, zumal der Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanenhof“ genügend Flächen für die angestrebte größere Gaststätte südöstlich der Lindenstraße im Sondergebiet SO3 städtebaulich sinnvoller anbietet. Für diesen Bereich sucht die Eigentümergemeinschaft KGH ohnehin nach einer Nutzung, die der aus Lärmschutzgründen geforderten Mischnutzung entspricht.

Der Antrag ist bei SIM, Liegenschaften, einzureichen. Die zu beachtenden öffentlichen Belange (Refinanzierung der Fördermittel, Verlagerung des Schachbretts, Baumschutz, Stellplatzverpflichtung, Kostenübernahme, Ausnahmegenehmigung Gewässerschutzstreifen) sind vertraglich abzusichern.

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden



Stadt Burg Stargard

- Der Bürgermeister -

Abl. A. 1	Eintrag am:	L
T	16. März 2011	X
K		G
WVL		V
Umwelt, Wirtschaft	444	F
Amw. Eng.-Nr.:		D

Stadt Burg Stargard, 17094 Burg Stargard, 03963 96 03 20

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich: Stadtplanung,
Umwelt und Soziales
Abteilung: Stadtplanung, z. Hd. Frau Eggert
PF 110255
17042 Neubrandenburg

Teschendorfer Chaussee 12
17094 Burg Stargard
Telefon (03 96 03) 2 53 - 0
Telefax (03 96 03) 2 53 - 31

Auskunft erteilt: Frau Beitz
Telefon-Durchwahl: 65
Dienststelle: Bauamt
Datum: 10.03.11

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Schreiben vom

Mein Zeichen

Nachbarliche Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 75 „Fontanehof“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dem
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 75 „Fontanehof“ der Stadt Neu-
brandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Lorenz
Bürgermeister

10.03.11 (Stadt Burg Stargard)

Keine Hinweise

III.1.1

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

Stadt Burg Stargard
Der Bürgermeister



Stadt Burg Stargard · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
PF 110255
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		www.burg-stargard.de	
Abl. Az.:	Eingang am:	L	AE
T	29. März 2012	X	
R		G	
WVL		V	
Antw.	Eing.-Nr.: 506	F	
		D	h.

Bearbeiter/in
Frau Beitz

Telefon
039603 2 53 39

E-Mail
i.beitz@stargarder-land.de

Datum
21. März 2012

Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zum B-Plan Nr. 75 „Fontanehof“

Die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dem B-Plan Nr. 75 „Fontanehof“ der Stadt Neubrandenburg zu.
Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Lorenz
Bürgermeister der Stadt Burg Stargard



Kontakt
Stadt Burg Stargard · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard · Telefon (03 96 03) 2 53 -0 · Telefax (03 96 03) 2 53 42

Bankverbindung
Konto-Nr. 300 140 82 · BLZ 150 517 32 · Sparkasse Mecklenburg-Strelitz

21.03.12 (Stadt Burg Stargard)

Keine Hinweise