



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

5

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 22.09.11

Drucksachen-Nr.: V/517

Beschluss-Nr.: 321/22/11

Beschlussdatum: 22.09.11

Gegenstand: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 "An der Tollense"  
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister  
 Betriebsausschuss

Hauptausschuss  
 Jugendhilfeausschuss  
 Stadtvertretung

Auswirkungen auf den neuen Landkreis

Ja

Nein

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>		Hauptausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>		Hauptausschuss
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss
<input type="checkbox"/>		Jugendhilfeausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	30.08.11	Betriebsausschuss

<input checked="" type="checkbox"/>	29.08.11	Stadtentwicklungsausschuss
<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Schul- und Sportausschuss
<input type="checkbox"/>		Sozialausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	01.09.11	Umweltausschuss
<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 10.08.11

Dr. Paul Krüger  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (IÖB) der öffentlichen Auslegung des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1 "Fritscheshof-Nord" und seiner Begründung in der Zeit vom 06.06.11 bis zum 20.06.11 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

<b>I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b>	<b>Nr. lt. TÖB-Liste:</b>
<b>1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von</b>	
1.1 Straßenbauamt Neustrelitz (20.05.11)	2.3
1.2 Untere Umwelt- und Naturschutzbehörde	8.3
1.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSP	8.2
1.4 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (10.06.11)	4.4
1.5 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (22.06.11)	8.1
<b>2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von</b>	
2.1 Untere Straßenbaubehörde (07.06.11)	2.12
<b>3. Nicht berücksichtigt werden Stellungnahmen von</b>	
3.1 Untere Verkehrsbehörde (19.05.11)	2.5
<b>II. Beteiligung der Betroffenen</b>	
1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
1.1 Städtisches Immobilienmanagement (SIM, 23.05.11)	
<b>III. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung</b>	
- keine	

## **Änderungen. die sich gegenüber der ausgelegten Planfassung aus der Abwägung ergeben:**

### **- in der Planzeichnung - Teil A**

Hinweis: Nach Prüfung der Festsetzungen sollen in der Planzeichnung mit Satzungsbeschluss zum besseren Verständnis für den Bürger die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im WA (Allgemeines Wohngebiet) „II Vollgeschosse“ ersetzt werden durch das Planzeichen „I + DG“ (ein Vollgeschoss + Dachgeschoss).

Die Ausbildung des Daches als Staffelgeschoss ist möglich.

- Änderung Planzeichnung und Planzeichen zum Maß der baulichen Nutzung im WA: Vollgeschoss + Dachgeschoss anstelle von II Vollgeschossen
- Berichtigung/Ergänzung Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte im MI (Mischgebiet) und WA

### **- im Text - Teil B**

- Überbaubare Grundstücksflächen, Festsetzung 1.2.1 - Ergänzung:  
Im WA und MI ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Bau von Nebenanlagen, Garagen und Carports (§§ 12 und 14 BauNVO) mit folgenden Einschränkungen zulässig:
  - Im WA, Teilfläche 2 sind Nebenanlagen, Garagen und Carports erst im Abstand von 1,50 m zum Weg zulässig.
  - An der Rostocker Straße (Teil B 104) und der Bachstraße dürfen Nebenanlagen, Garagen und Carports erst in Flucht bzw. hinter der straßenseitig zugewandten Fassade des Hauptgebäudes angeordnet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Festsetzungen 1.4 - Ergänzung:  
1.4.4 Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03. bis 15.07.) zu erfolgen.  
1.4.5 Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von Insekten Natriumdampfleuchten mit einem Licht im roten Spektralbereich zu verwenden.
- Örtliche Bauvorschriften - Ergänzung zu:  
den Einfriedungen im WA, Teilfläche 2 an der Grundstücksgrenze zum Weg (Einfriedungen erst im Abstand von 1,50m zulässig) und Stellplätze und Garagen im WA und MI (Bedarf ist auf den eigenen Grundstücken abzudecken.)
- Hinweise der Feuerwehr zur Ausbildung der Wege im WA: Wenden unter Nutzung der Grundstückszufahrten (Bemessungsfahrzeug PKW) und Kennzeichnung Weg in Teilfläche 2 als Feuerwehrezufahrt

### **- in der Begründung**

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

Anlage 3 zur OS V/518 - neu: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

# STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- II. Beteiligung der Betroffenen zur Änderung des Plans nach der Auslegung

# **STADT NEUBRANDENBURG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

---

## **ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

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

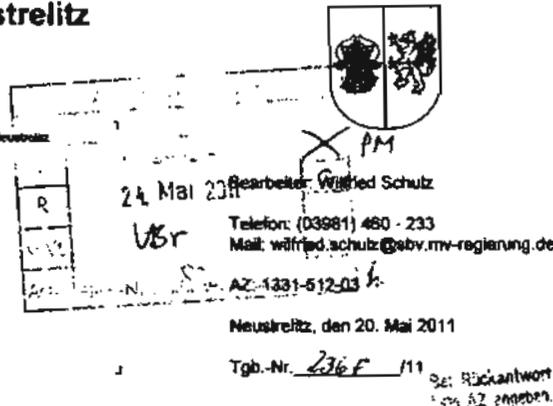
## Straßenbauamt Neustrelitz

Straßenbauamt Neustrelitz - PF 1246 - 17222 Neustrelitz

Stadt Neubrandenburg  
-Abteilung Stadtplanung-

Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg



Neustrelitz, den 20. Mai 2011

Tgb.-Nr. 236 F / 11  
Bei Rückantwort  
von AZ angeben.

### 3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“ der Stadt Neubrandenburg Ihr Schreiben vom 09. Mai 2011

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

Bei Beachtung der nachfolgenden Darlegungen gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum 3. Entwurf des B-Plans Nr. 37.

Zur ursprünglichen Planung hat sich der Geltungsbereich des B-Plans nunmehr verkleinert, mit der Folge, dass von einer geringen Verkehrsfrequenzierung auszugehen ist.  
Der Teilbereich 1 wird sowohl von der Bachstraße als auch von der Rostocker Straße/ Teil Stadtstraße über Gemeindestraßen verkehrlich erschlossen. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Neubrandenburg als Baulastträger der Straßen.  
Die verkehrliche Erschließung des Teilbereichs 2 erfolgt über die B 104 (Rostocker Straße). Ebenso erfolgt der Zugang zu den Plangebietern.  
Die Fahrbeziehung zum Teilbereich 2 des B-Plans ist eingeschränkt und ergibt sich aus der vorgeschriebenen Fahrtrichtung auf der B 104. Die Ausbildung der Anbindung erfolgt ohne Spuraufweitung im Zuge der B 104.

Bei dem neu ausgewiesenen Bebauungsgebiet „An der Tollense“ gehe ich davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 104 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird.

Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 07. Mai 2010 erwähnt, bitte ich Sie, die Entwurfsunterlagen der Anbindung zur B 104 dem Straßenbauamt vorzulegen.

Im Auftrag

Hans-Joachim Conrad

20.05.11 (2.3)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Keine Bedenken

Baulastträger der Straßenanbindung im Teilbereich 1 ist die Stadt Neubrandenburg und für den Teilbereich 2 liegt die Zuständigkeit beim Straßenbauamt Neustrelitz; in die Begründung werden die entsprechenden Anmerkungen ergänzt.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (passive Schallschutzmaßnahmen) festgesetzt worden, maßgebend waren die Beurteilungspegel laut vorliegendem Schallimmissionsplan der Stadt Neubrandenburg.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden dem Straßenbauamt die entsprechenden Entwurfsunterlagen vorgelegt (verantwortlich: Vorhabenträger).

1.2

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag



25.05.11 (8.3)

Stat: Brandenburg  
 Der Oberbürgermeister  
 Uwe Pomowski

Stadtkreisverwaltung  
 Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
 Abteilung Baugenehmigung, Abfallwirtschaft und Umwelt  
 Sachbearbeiterin Frau Albert

Man: Christian Albert@stadtkreisverwaltun...  
 Tel: 0395 555-1858  
 Fax: 0395 555-1867

Postfach: Rathaus  
 Jarmann 408  
 15230 Jarmann  
 03031

2.20  
 Frau Brentführer

23. Mai 2011

Uwe Pomowski  
 pomowski, ul, zhr-Abt.: 124/11

Datum und Zeichen Ihres Schreibens zum: 61.30.037

Dat.: 25.05.2011

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“, 3. Entwurf  
hier: Behörden- und TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch nach Änderung des  
B-Planentwurfs

Sehr geehrte Frau Brentführer,

die Behörden der Abt. 4.60 beziehen zu den geänderten Planteilen wie folgt Stellung:

Immissionsschutzbehörde (pom)

Die Behörde hat keine Anregungen und Hinweise.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (mci)

Im Abschnitt 8 „Abfallentsorgung, Altlasten“ ist das Wort „Wiederverwendung“ bitte durch „Verwertung“ zu ersetzen, ansonsten hat die Behörde keine weiteren Anregungen und Hinweise.

Untere Wasserbehörde (ali)

Unter Punkt 2 ist das Wassergesetz des Landes M-V zu ergänzen durch folgenden Zusatz „ zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.10)“. Ansonsten hat die Behörde keine weiteren Anregungen und Hinweise.

Untere Naturschutzbehörde (zhr)

Den geänderten Planteilen wird ohne weitere Hinweise, Anregungen und Bedenken zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Uwe Pomowski

Das Wort im Abschnitt 8 wird entsprechend berichtigt.

Der Zusatz wird entsprechend vorgenommen.

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mecklenburgische Seenplatte



SIALU Mecklenburgische Seenplatte  
Sitz der Amtsleiterin: Dienststelle Neubrandenburg,  
Helmuth-Juel-Str. 4, 17036 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Ab-Studienplanung

09. JUN 2011

UBr

Eng. Nr. 268

0395 / 78122-152  
0395 / 78122-120

Antw. Bebauungspläne.siv-regierung.de  
Beauftragt von: Frau Beauftragte  
Aktenzeichen: SIALU MS 126-0201/5122-  
13 02 000, Reg.-Nr. 134-11  
(Bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 06.06.11

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“, 3. Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

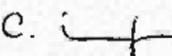
entsprechend der Zuständigkeit für die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (SIALU) Mecklenburgische Seenplatte zu vertretenden öffentlichen Belange ergeben sich keine Bedenken zum angezeigten Vorhaben.

Hinweise:

Altlasten sind dem StALU Mecklenburgische Seenplatte auf den betreffenden Flurstücken nicht bekannt. Entsprechend der Zuständigkeit der Landräte / Oberbürgermeister für die Ermittlung und Erfassung der Altlasten sowie deren Überwachung ist die Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde vorzunehmen. Dort werden auch die Altlastenkataster geführt. Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt, wie z. B. Verfärbungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde zu informieren.

Die Einleitung von Niederschlagswasser wird in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren behandelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) für diesen Flussabschnitt ein Wasserstand von 14,05 mNN ermittelt (entspricht 13,80 mHN). Sicherheitszuschläge sind darin nicht erhalten. Entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen liegen in der Verantwortung des Vorhabenträgers.

Mit freundlichen Grüßen

  
Christa Maruschke

Nachschicht:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte  
Helmuth-Juel-Str. 4, 17036 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 78122-0  
Telefax: 0395 / 78122-120  
E-Mail: poststelle@sialu.siv-regierung.de

06.06.11 (8.2)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger beachtet.

Die Einleitung von Niederschlagswasser wird durch den Vorhabenträger gesondert beantragt. Im B-Plan wurde der HQ 100 (13.90m HN) berücksichtigt. Die nach gegenwärtigem Kenntnisstand im potentiellen Überschwemmungsgebiet liegenden Flächen wurden entsprechend ausgegrenzt und für die WA- und MI-Gebiete eine Geländeoberfläche von mindestens 14,10m HN und damit mit einem Sicherheitszuschlag von 20cm vorgegeben.

NEU\_SW Das und mehr!

Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	X
R	14. Juni 2011	G
W-VL		V
Actw	Firm.-Nr.: 988 NL	F
		D

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Postfach 10250, 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
 Abt. Stadtplanung  
 Frau Maske  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Ar. Beauf.	Ar. Beauf.	Bericht	Ansprüchhaber	Datum
		0395 3500-548	Nadine Handorf	10. Juni 2011

Technische Investitionen

Stellungnahme Nr. 0675/11 – TIP 44/11  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“, 3. Entwurf

Sehr geehrte Frau Maske,

die uns mit Schreiben vom 08.05.2011 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den 3. Entwurf des o. g. Bebauungsplanes. Jedoch weisen wir auf unsere bisherigen Stellungnahmen und bitten um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

**Gasversorgung:** Die Erschließung mit Gas kann aus der Bachstraße bzw. Rostocker Straße erfolgen.

**Abwasserentsorgung:** Das Leitungsrecht für den östlichen Teil des B-Plangebietes ist nicht dargestellt.

**Fernwärmeversorgung:** Die Versorgung mit Fernwärme wurde geprüft und aus wirtschaftlichen Gründen verworfen.

**neu-medianet GmbH:** Auf den zu erschließenden Flächen des B-Plangebietes befindet sich kein Bestand der neu-medianet GmbH. Im Gehweg bzw. auf den angrenzenden Grundstücken des Gehweges in der Alten Rostocker Straße befinden sich Koaxialkabel und LWL-Kabel. Durch den Auftraggeber müssen Sicherungs- und Suchschachtungen im Zuge der Erschließung eingeplant werden.

Für Detailsprachen zur Anpassung der Planung aufgrund der geänderten Bebauung wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Jahncke unter 0395 3500-693.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

*H. A. Arent*  
 Henrik Arent

*N. Handorf*  
 Nadine Handorf

2010 AUDIT

Neubrandenburger  
 Stadtwerke GmbH  
 Bereich: Planung  
 Vorstand: Herr  
 Jürgen Meyer  
 Aufsichtsrat:  
 Vorsitzender:  
 Gabriele Muth  
 Herr: Senke Straße 1  
 17042 Neubrandenburg  
 Tel. 0395 3500-0  
 Fax 0395 3500 138  
 www.nst.de  
 info@nst.de

Stabsstelle  
 Neubrandenburg/Ordnung  
 Nr. 150 100 00  
 Z.Nr. 320405617

Amtsgericht  
 Neubrandenburg  
 HRG-1794

0395-3500  
 0131270040  
 072715400003

10.06.11(4.4)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**Gasversorgung**

Die Erschließung mit Gas kann in Verantwortung des Versorgungsunternehmens vorgenommen werden.

**Abwasserentsorgung**

Die Leitungsrechte werden dargestellt.

**Fernwärmeversorgung**

Die Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen.

**Neu-medianet GmbH**

Der Hinweis wird beachtet; im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen die notwendigen Abstimmungen durch den Vorhabenträger.

1.5

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

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

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18253 Güstrow

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**Vorhaben:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“, 3. Entwurf**

**Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete**

Anlässlich Ihrer vorangegangenen Bitte um Stellungnahme habe ich Sie mit Schreiben vom 02.07.2010 darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung Ihrer Planung im Hinblick auf die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nur nach Vorlage einer gutachtlichen Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten möglich ist. Die Auseinandersetzung muss analysieren, ob es bei Realisierung zum Eintreten der Verbotstatbestände kommen kann, sollte als „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“ oder „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ gekennzeichnet und im Falle von Bauleitplänen Gegenstand des Umweltberichtes sein.

Ihre mit Schreiben vom 09.05.2011 übersandten Unterlagen sind hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung weiter unvollständig.

Ich weise Sie darauf hin, dass eine Auseinandersetzung mit den o.g. Verboten sowie die darauf bezogene Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie als zuständiger Behörde in M-V Voraussetzung für die Rechtssicherheit Ihrer Planung ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Ch. Linke

7	Eintragung am:	30. Juni 2011	
R		Ubr	
WWL		1092 HLL	
Antr.	Einr. Nr. 21.20.097		

Ihre Nachricht vom: 09.05.2011

Bearbeiter: Frau Kathrin Fleisch  
Az.: LUNG\_S10296-2-2006

Tel.: 03843 777-207  
Fax: 03843 777-9207  
E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de

Datum: Güstrow, 22.06.2011

22.06.11 (8.1)

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Der geforderte „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ vom 06.07.11 wurde zur Prüfung nachgereicht.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Neubrandenburg festgestellt, dass die mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 37 „An der Tollense“ geplanten Nutzungen bzw. diese Nutzung vorbereitenden Handlungen bei Einhaltung folgender Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllt:

- Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (15.März bis 15.Juli) zu erfolgen.
- Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von Insekten Natriumdampfleuchten mit einem Licht im roten Spektralbereich zu verwenden.

Mit Schreiben vom 15.07.11 wurde der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ mit Prüfprotokoll bestätigt.

Die entsprechenden Festsetzungen werden im Text Teil B unter 1.4.4 und 1.4.5 ergänzt.

Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ wird als Anlage 3 an die Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss angefügt und wird somit zum Bestandteil der Satzung.

2.20.10, als untere Straßenbaubehörde

F. 11		11. Juni 2011	
T			
P			
WVL			
Antw.	Eing.-Nr.: 990/11		

07.06.2011  
cl, 2712  
AZ:61.30.0372.20.20  
Marion Strasen

Einbeziehung in das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“, im Rahmen der Behörden- und TÖB-Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach Änderung des B-Planentwurfs

Hier: Stellungnahme zum 3. Entwurf vom März 2011

Sehr geehrte Frau Strasen,

mit vorliegendem 3. Entwurf wurde der bisherige Entwurf vom März 2010 in wesentlichen Punkten überarbeitet. Danach ist die Bebaubarkeit der rückwärtigen, an der Tollense liegenden Flächen weitestgehend nicht mehr gegeben, da ein Großteil davon in einem potentiell überschwemmungsgefährdeten Bereich liegen würde. Der räumliche Geltungsbereich umfasst wieder zwei separate Teilflächen, die verkehrlich über die Rostocker und die Bachstraße erschlossen werden sollen. Öffentliche Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind nicht mehr vorgesehen, sondern nur noch private Wege.

In den als Mischgebiet festgesetzten Flächen (2- bzw. 3-geschossig) sind lt. Text – Teil B folgende Nutzungen möglich: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Gaststätten und Beherbergung, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung.

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

- Die Zustimmung zum Entwurf durch die untere Straßenbaubehörde kann erst erfolgen, wenn auch der überarbeitete und abgestimmte Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegt.
- Die verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücke soll bei beiden Teilgebieten jeweils über die Zufahrten der straßenseitig gelegenen Grundstücke erfolgen. Hier ist Folgendes nicht erfasst bzw. noch zu klären:
  - Nach vorliegendem Plan fehlen die Festsetzungen des Geh- und Fahrrechts. Zurzeit gibt es lediglich im Teilgebiet 2 ein Gehrecht.
  - Die Länge der Zuwegungen (Sackgassen) betragen ca. 70 bzw. 90 m und die lichte Breite 3,0 m (?). In der Regel sind hier Ausweichstellen und am Ende Wendeanlagen erforderlich. Diese sind in geeigneter Weise zu berücksichtigen und ebenfalls durch die Festsetzung eines Fahrrechts zu sichern. Genutzt werden können z. Bsp. Einfahrten. Ein Rückwärtsfahren (Zurückstoßen) bis auf die öffentliche Fahrbahn sowohl der Bach- als auch der Rostocker Straße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt.
  - Die Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr ist noch offen. Bezüglich des Abstellens der Mülltonnen am öffentlichen Straßenrand ist das SG Abfallwirtschaft zu beteiligen. Es ist sicher zu stellen, dass der Fußgänger- und Radverkehr nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

07.06.11 (2.12)

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

Zu 1.: Der Durchführungsvertrag wird überarbeitet und abgestimmt.

Zu 2.: erster Anstrich

Im Teilgebiet 2 wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht für die Anlieger und deren Besucher sowie für Versorgungsfahrzeuge festgesetzt.

Im Teilgebiet 1 werden die Geh- und Fahrrechte für die Anlieger, Besucher und Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Zu 2.: zweiter und dritter Anstrich

Die Ausbildung der Zufahrten ist mit der Feuerwehr Neubrandenburg abgestimmt worden. In den WA-Gebieten werden die Grundstückszufahrten zum Wenden (Bemessungsfahrzeug PKW) mit genutzt; im Bebauungsplan erfolgen entsprechende Festsetzungen. Für die Zufahrt in der Teilfläche 2 werden ergänzende Festsetzungen zur Ausbildung mit aufgenommen. Der Weg ist in einer Breite von 3m zu befestigen. Beidseitig sind Bewegungsflächen bzw. Flächen für das Aufstellen von Geräten der Feuerwehr in einer Breite von jeweils 1,50m von baulichen Anlagen und Einfriedungen freizuhalten.

Der Weg wird als Feuerwehrzufahrt ausgewiesen.

Die Müllentsorgung ist mit dem Entsorgungsunternehmen am 04.04.2011 abgestimmt worden. Auch im Teilbereich 2 sind am Abholtag die Tonnen durch die Bewohner an den öffentlichen Straßenrand zu bringen. In der Begründung werden entsprechende Aussagen ergänzt. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wird nicht berücksichtigt.

3. Anbindung Teilgebiet 2 an die Rostocker Straße – Teil Bundesstraße B 104:  
Der Verzicht auf die Rechtsabbiegespur kann nur dann mitgetragen werden, wenn dieser noch hinreichend fachlich untersetzt wird. Nur der Verweis auf die Nutzung der Zufahrt zu ehemals 15 Kleingärten und der Vergleich mit den Zufahrten zu benachbarten Grundstücken allein sind nicht ausreichend. Immerhin handelt es sich bei der Zufahrt zum Teilgebiet 2 um die Erschließung von 2- und 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern.
4. Zur Festsetzung der für das Fahrrecht erforderlichen Flächen ist auch die Anbindung aller Grundstückszufahrten an die öffentliche Straße darzustellen mit Schleppkurvennachweise für das jeweilige Bemessungsfahrzeug. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Nutzung/ Änderung einer vorhandenen Zufahrt der Genehmigung durch den jeweiligen Straßenbaulastträger bedarf (s. § 26 StrWG – MV und Nutzungsrichtlinien der Bundesfernstraßen, Pkt. 11.8). Alle Aufwendungen zur ordnungsgemäßen Herstellung der Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen sind Bestandteil der Erschließung des Baugebietes und durch den Vorhabenträger zu realisieren.
5. Einer Festsetzung des Weges zum Uferweg an der Tollense als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in der Planzeichnung – Teil A und in der Planzeichenerklärung wird nicht zugestimmt und ist aus dem Plan herauszunehmen. Der Weg soll für Spaziergänger geschaffen werden und wird in erster Linie den Anwohnern dienen. Es handelt sich hier um einen Weg im Grünen. Daher wird vorgeschlagen, diesen durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
6. Die vorhandene Bushaltestelle des ÖPNV in der Bachstraße vor der Zufahrt zum TG 1 ist im Plan nachzutragen.
7. Die Notwendigkeit von Parkmöglichkeiten für Besucher und Lieferanten im öffentlichen Straßenraum ist zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen. Um Fehlentwicklungen entgegen zu wirken, ist außerdem im Text-Teil B die Aussage zu treffen, dass die jeweils notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken herzustellen sind.
8. Die Festsetzungen der Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ist auf Vollständigkeit zu prüfen und entsprechend zu ergänzen.
9. Die bisher abgegebenen Stellungnahmen zu den Entwürfen 1 und 2 vom 04.05.2009 und 19.05.2010 gelten sinngemäß weiter.

Mit freundlichen Grüßen



Viola Brentführer

07.06.11 (2.12)

Zu 3.: Das Baugebiet ist verkleinert worden, von einer geringeren Verkehrsfrequentierung kann somit ausgegangen werden. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz wurde im 3. Entwurf die Ausbildung ohne Spuraufweitung im Zuge der B 104 vorgenommen; im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf sind durch den Baulastträger (Straßenbauamt Neustrelitz) keine Bedenken vorgetragen worden. Im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung und Umsetzung des Vorhabens wird das Straßenbauamt erneut einbezogen und die Ausbildung der Anbindung im Einzelnen abgestimmt.

Zu 4.: Im Plangebiet werden die Geh- und Fahrrechte zur Erschließung der Baugebiete ergänzt. Die Entwurfspläne werden den einzelnen Straßenbaulastträgern im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt; in Verantwortung des Vorhabenträgers erfolgen die notwendigen Abstimmungen zur Ausbildung der Anbindungen.

Zu 5.: Die Festsetzungen als Verkehrsflächen werden nicht zurück genommen, die Flächen verbleiben wie die 7m breiten Uferstreifen an der Tollense im städtischen Eigentum; Planungsziel der Stadt ist die öffentliche Nutzung. Im WA und MI ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, die öffentliche Zuwegung zur Tollense ist somit gewährleistet.

Zu 6.: Die Bushaltestelle befindet sich außerhalb des B-Plangeltungsbereiches; in der Begründung wird ein Hinweis mit aufgenommen. Die notwendigen Abstimmungen in Bezug auf die weitere Nutzung sind durch den Vorhabenträger mit dem Busunternehmen (Stadtverkehr) zu führen.

Zu 7.: Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind im öffentlichen Raum keine Angebote für die Ausbildung von Parkplätzen vorhanden. Der notwendige Stellplatzbedarf ist auf den eigenen Grundstücken mit abzudecken; in den B-Plan werden entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen. In der Teilfläche 1 wird die Ausweisung von Besucherparkplätzen nicht für notwendig befunden. Im Teilgebiet 2 soll ein Besucherparkplatz an der Grenze des potentiellen Überschwemmungsgebietes mit vorgesehen werden; in den Durchführungsvertrag sind die entsprechenden Festlegungen mit aufzunehmen.

Zu 8.: Die Festsetzungen wurden auf Vollständigkeit überprüft; in den Teilgebieten wurden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestimmt.

Zu 9.: Die Anregungen aus den Stellungnahmen wurden beachtet.

3.1

## Hinweise und Stellungnahmen

3.50  
Lutz Burmeister19.05.11  
22192.20.20  
Bauleitplanung  
Frau BrentführerBebauungsplan Nr. 37 "An der Tollense"  
3. Entwurf

Abt. Str. Planung	
Proj. Az.:	
Eingang am:	
20. Mai 2011	PM
UBr	
Proj.-Nr. 263	

Sehr geehrte Frau Brentführer,

aus der vorliegenden Begründung zum o.g. B-Plan geht hervor, dass private Mülltonnen nur am Tag der Entsorgung am öffentlichen Straßenrand abgestellt werden dürfen. Es ist nicht erkennbar, wie die Müllentsorgung für den Teilbereich 2 erfolgen soll.

Aufgrund der Verkehrsbedeutung sowie der Verkehrsbelegung wird der Müllentsorgung von der Rostocker Straße aus nicht zugestimmt.

Im Bereich der 2. Teilfläche ist eine Wendemöglichkeit für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sowie für die Entsorgungsfahrzeuge der Müllabfuhr einzuordnen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße der 2. Teilfläche auf die B 104 sind nur die Fahrbeziehungen Ein- und Ausfahrt rechts vorgesehen. Der Verzicht auf eine Rechtsabbiegespur wird der geringen Verkehrsbelegung begründet.

Ein Vergleich mit dem Abbiegeverkehr, der durch die ehem. Gärten erzeugt wurde, ist nicht angebracht. Möglich wäre, diese Zufahrt mit der Bedeutung des Parkplatzes an der Vierrade-Mühle zu vergleichen.

Im Bereich der Gartenanlage befanden sich keine Stellplätze. Die Fahrzeuge wurden überwiegend in dem mit VKZ 357 gekennzeichneten Bereich der Rostocker Straße abgestellt.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die Bebauung der 2. Teilfläche mit 2 und 3 geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mehr Abbiegeverkehr als die Gartenanlage und die Nachbargrundstücke erzeugen wird.

Aus diesem Grund wird weiterhin die Anlage einer Rechtsabbiegespur, analog der Zufahrt zum o.g. Parkplatz, auf der Rostocker Straße aus Richtung Friedrich-Engels-Ring gefordert.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Burmeister

## Abwägungsvorschlag

19.05.11 (2.5)

**Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.****Zur Müllentsorgung / Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge:**

Die Müllentsorgung ist mit dem Entsorgungsunternehmen am 04.04.2011 abgestimmt worden. Auch im Teilbereich 2 sind am Abholtag die Tonnen durch die Bewohner an den öffentlichen Straßenrand zu bringen. In der Begründung werden entsprechende Aussagen ergänzt. Eine Wendemöglichkeit wird nicht berücksichtigt.

**Zu den Einsatz- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr:**

Am 21.06.2011 hat es dazu ein Gespräch mit Herrn Schöninger (Feuerwehr Neubrandenburg) gegeben. (Aktenvermerk am 27.06.11 von Herrn Schöninger bestätigt.)

Im Ergebnis des Gesprächs wurde festgestellt, dass die Zufahrten für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr in beiden Teilflächen über Stichstraßen erfolgen können. In den WA-Gebieten sind die Grundstückszufahrten so auszubilden, dass sie für das Wenden (Bemessungsfahrzeug PKW) mit genutzt werden können. Löschfahrzeuge können nach einem Einsatz rückwärts ausfahren.

Der Weg in der Teilfläche 2 ist in einer Breite von 3m zu befestigen und beidseitig sind je 1,50m breite Bewegungsflächen bzw. Flächen für das Aufstellen von Geräten von baulichen Anlagen und Einfriedungen freizuhalten. Der Weg ist als Feuerwehrezufahrt auszuweisen; das Parken ist nicht zulässig, wenn dadurch die verfügbare Breite des Weges eingeschränkt wird.

In den Bebauungsplan werden die entsprechenden Hinweise und Festsetzungen aufgenommen.

**Zur Anlage einer Rechtsabbiegespur (Teilbereich 2):**

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf sind durch den Baulastträger (Straßenbauamt Neustrelitz) keine Bedenken vorgetragen worden. Im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung und Umsetzung des Vorhabens wird das Straßenbauamt erneut einbezogen und die Ausbildung der Anbindung im Einzelnen abgestimmt.

# **STADT NEUBRANDENBURG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

---

## **ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

II. Beteiligung der Betroffenen zur Änderung des Plans nach der Auslegung

