



öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: **21.06.12**

Drucksachen-Nr.: V/686 - neu

Beschluss-Nr.: 448/29/12

Beschlussdatum: 21.06.12

Gegenstand: **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“**  
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	12.04.12	Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	29.05.12	Stadtentwicklungsausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	07.06.12	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Schul- und Sportausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		Sozialausschuss
<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		Umweltausschuss
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, **10.05.12**

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 (TÖB) während der Vorabstimmung und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ und seiner Begründung in der Zeit vom 05.01.12 bis zum 06.02.12 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 Stadt Neubrandenburg, untere Straßenbaubehörde (Schreiben vom 27.05.11 und 01.02.12)	2.12
1.2 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 01.06.11 und 12.12.11)	3.2
1.3 Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“ (31.05.11 und 08.12.11)	5.10
1.4 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (Schreiben vom 03.02.12)	6.2
1.5 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schreiben vom 27.06.11 und 09.01.12)	8.1
1.6 Stadt Neubrandenburg, untere Wasserbehörde, untere Naturschutzbehörde (07.06.11)	5.8/8.3
1.7 Stadt Neubrandenburg, untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 14.12.11)	8.4
<b>2. Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von</b>	
2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Schreiben vom 06.02.12)	1.4
2.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (Schreiben vom 22.06.11)	4.4
2.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (Schreiben vom 23.06.11)	5.5
2.4 IHK zu Neubrandenburg (Schreiben vom 24.06.11 und 06.02.12)	13.2
<b>3. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b>	
3.1 Stadt Neubrandenburg, untere Verkehrsbehörde (Schreiben vom 26.05.11)	2.5
3.2 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (Schreiben vom 03.02.12)	4.4
3.3 Stadt Neubrandenburg, untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 07.06.11)	8.4
3.4 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Schreiben vom 30.06.11)	15.2
3.5 Stadt Neubrandenburg, untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 22.06.11 und 30.12.11)	15.3
<b>4. Keine Antwort gaben</b>	
4.1 Deutsche Post AG, NL Nbg.	3.1
4.2 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“ Neubrandenburg	5.9
<b>II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der 1. öffentlichen Auslegung</b>	
<b>1.1 Berücksichtigt wird die Stellungnahme von</b>	
1.1 AWO Stadtverband Neubrandenburg e. V. (Schreiben vom 20.12.11)	

## 2. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

2.1 Herrmann Stitz & Co Rostock KG (Schreiben vom 17.06.11 und 02.02.12)

2.2 Hüneke Neubrandenburg GmbH (Schreiben vom 20.06.11 und 03.02.12)

## III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

### 1. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1 Gemeinde Trollenhagen (Schreiben vom 15.06.11 und 18.01.12)

1.2 Gemeinde Woggersin (Schreiben vom 15.06.11 und 08.02.12)

## IV. Beteiligung der Betroffenen zu Änderungen des Planes nach der Auslegung:

1.1 Herrmann Stitz & Co Rostock KG (Schreiben vom 22.02.12)

1.2 Hüneke Neubrandenburg GmbH (Schreiben vom 23.02.12 einschl. Schreiben IHK)

1.3 AWO Stadtverband Neubrandenburg e. V. (Schreiben vom 13.03.12)

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

### - in der Planzeichnung – Teil A:

Änderung der Wendeanlage im westlichen Bereich des Baumwallswegs

### - im Text – Teil B:

Festsetzung Nr.1.1.1 wird wie folgt geändert:

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO SO – Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe festgesetzt. Nebenanlagen wie Werkstatt, Sportplatz, Ställe (z. B. für Federvieh, Hund, Pferd) sind zulässig.

Festsetzung Nr. 1.3 wird wie folgt geändert:

### **1.3 Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

1.3.1 Die notwendigen Stellplätze für das Sondergebiet sind im SO abzusichern.

1.3.2 Die Grundstückszufahrt auf das Flurstück 24/48 ist nur an dem dafür festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig.

Festsetzung Nr. 1.6.2 wird wie folgt ergänzt:

Im Lärmpegelbereich III sind auf Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich ist die Bebauung als schallschützende Riegelbebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Festsetzung Nr. 1.6.3 wird wie folgt gefasst:

Teilnutzungen wie Werkstätten, Sportplätze, Tierhaltung, PKW-Stellplätze, Musik-, Proben- und Hobbyräume, ggf. auch Unterrichts- und Gemeinschaftsräume für lärmintensive Nutzungen sind im östlichen lärmvorbelasteten Bereich (LPB III) zulässig. Dem Lärmschutz bei Unterrichtsräumen ist über entsprechende Schallschutzfenster auf der Ostseite Rechnung zu tragen.

Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

Festsetzung Nr. 2.1: der letzte Satz wird gestrichen.

### - in der Begründung:

Die geänderten Textpassagen wurden gekennzeichnet. Die Begründung wurde fortgeschrieben.

# STADT NEUBRANDENBURG

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

---

### ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.4 bis 15.3
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- IV. Beteiligung der Betroffenen zur Änderung des Planes nach der Auslegung

# STADT NEUBRANDENBURG

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.4 bis 15.3

(2.12)

2.20.10, als untere Straßenbaubehörde

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	X
R	31.10.2011	G
WVL		V
Antw.	Eing.-Nr.: .....	F
		D

27.05.2011  
cl, 2712  
AZ: 61.40.042 /frühzBet  
AE

2.20.20  
Frau Strasen

**Einbeziehung in das Planverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/ Gartenbau“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 Halbsatz 1 BauGB**

Hier: Stellungnahme zum Vorentwurf vom Mai 2011

Sehr geehrte Frau Strasen,

Im Einvernehmen mit den Abteilungen 9.20.20 und 9.40.10 des Städtischen Immobilienmanagements teile ich Ihnen mit, dass gegen die geplante 5. Änderung des B-Planes aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Der im Vorentwurf dargestellten verkehrlichen Erschließung des geplanten Sondergebiets für Gemeinbedarf, hier für soziale Zwecke als stationäre Einrichtung der Jugendhilfe, wird grundsätzlich zugestimmt. Im Rahmen der Baugenehmigung ist noch zu klären, ob die vorhandene Zufahrt zum Grundstück, baulich zu ändern ist. Hierzu bedarf es der Genehmigung nach § 26 StrWG M-V durch den Straßenbaulastträger, Abteilung Gleis- und Straßenverwaltung (SIM, Abt. 9.20.20).

*i. V. k. Schwane*  
Viola Brentführer

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

27.05.11 (2.12)

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

In der Begründung heißt es in Punkt 6.5.2 „Fließender Verkehr“:

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt ab Baumwallsweg über die vorhandene Zufahrt. Im Rahmen der Baugenehmigung ist noch zu klären, ob die vorhandene Zufahrt zum Grundstück baulich zu ändern ist. Hierzu bedarf es der Genehmigung nach § 26 StrWG M-V durch den Straßenbaulastträger, Abteilung Gleis- und Straßenverwaltung (SIM, Abt. 9.20.20).

1.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">2.12</p> <p>2.20.10 als untere Straßenbaubehörde</p> <p style="text-align: right;">01.02.2012 AMzS, 2373 Az.:61.40.042egg/öff.Auslegung</p> <p>2.20.20 Marion Strasen <i>Ms.</i></p> <p>Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB hier: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“</p> <p>Sehr geehrte Frau Strasen,</p> <p>im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement stimme ich dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich zu. Zu den Unterlagen nehme ich in Abstimmung mit SIM wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die vorhandene Wendeanlage am Ende des Baumwallsweges ist nicht für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Die fehlenden Flächen incl. Freihaltezonen sind im B-Plan als Straßenverkehrsfläche zu berücksichtigen.</li> </ul> <p><i>Brentf</i> Viola Brentführer</p> <p>Kopie: 9.40.10 Frau Jeske 9.20.20 Herr Schmetzke 9.40.00 Frau Assmann</p>	<p style="text-align: right;">01.02.12 (2.12)</p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Im Planteil A ist die erforderliche Wendeanlage als Verkehrsfläche berücksichtigt worden.</p> <p>In der Begründung Punkt 6.5 Verkehrskonzept wird dazu unter 6.5.2 Fließender Verkehr Folgendes ergänzt:</p> <p>„Die erforderliche Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge (Standard) im westlichen Bereich des Baumwallsweges ist berücksichtigt worden. Da der Zeitpunkt für die Inanspruchnahme der festgesetzten Nutzung als Verkehrsfläche noch nicht benannt werden kann, besteht für die zurzeit auf der Fläche vorhandenen Nutzungen (Zaun, Gehölzpflanzungen) bis zur Inanspruchnahme Bestandsschutz.“</p>

(3.2)

T

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag		L
Abl. Az.:		
T	Eingang: 06.01.2011	X
R	6.1. Juni 2011	
WVL		V
Antw.	Eing.-Nr.: 940	f

AE

f.

Ihre Referenzen  
Ansprechpartner  
Durchwahl  
Datum  
Betrifft

AZ: 61.40.042 /frühBet  
26506-02-2005, PTI 23, PuB 7, Ute Egerdy  
+49 30 8353-78326; Fax: +49 391 580122410  
01.06.2011  
Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau"

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.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hausanschrift  
Postanschrift  
Telekontakte  
Konto  
Aufsichtsrat  
Geschäftsführung  
Handelsregister

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Technische Infrastruktur Niederösterreich, Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf  
Besucheradresse: Am Rowaan Forst 1, 17031 Burg Stargard  
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf  
Telefon: +49 30 8353-0, Internet: www.telekom.de  
Postbank Sauerbrücken IBL2 590 100 060, Kto. Nr. 24 510 666  
BANK DE 11 5501 0000 0004 938800, SWIFT: FBK2333  
Dr. Stefan Roehn (Vorsitzender)  
Dr. Bernd Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathias, Klaus Peren  
Anteilsgesellschaft Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
UStNr. DE 813649262

01.06.11 (3.2 S. 1)

### Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es in Punkt 9 „Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserableitung“:

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

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.

-----T-----

Datum 01.06.2011  
Empfänger Stadt Neubrandenburg  
Blatt 2

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

*U. Egerdy*  
U. Egerdy

Anlagen

- 1 Kabelschutzanweisung
- 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
- 1 Übersichtsplan

### Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es in Punkt 9 „Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserableitung“:

– Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

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.

(3.2)

12.12.11 (3.2)



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abw. Stellungnahme		
A. A.		L
T	Erkundung am:	<input checked="" type="checkbox"/> AE
F	13. Dez. 2011	G
WVL		V
Anhw.		F
Eing.-Nr.	1024	D

*U. Egerdy*

Ihre Referenzen: 61.40 042egg/öff.Auslegung  
Ansprechpartner: 26506-03-2005, PTI 23, PPB7, Ute Egerdy  
Durchwahl: +49 30 8353 78326, +49 391 580122410  
Datum: 12.12.2011  
Betreff: Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch; Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S.3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben 26506-02-2005 vom 01.06.2011 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *A. Kelch*

A. Kelch

i. A. *U. Egerdy*

*U. Egerdy*

Hausanschrift: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Technische Infrastruktur - Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf  
Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard  
Postanschrift: Postfach 229, 14526 Stahnsdorf  
Telefon: +49 30 8353 30, Internet: www.telekom.de  
Postbank Saarbrücken (BLZ 390 100 66), Kto. Nr. 24 858 668  
IBAN: DE 1759010065 0024858668, SWIFT-BIC: PSBKDE33  
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)  
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Malheis, Klaus Peren  
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr.: DE 814645262

### Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es in Punkt 9 „Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser-ableitung“:

– Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

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.

# Wasser- und Bodenverband

Untere Tollense / Mittlere Peene

Körperschaft des Öffentlichen Rechts

Stadt Neubrandenburg  
Abteilung Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abteilung Stadtplanung		
Abt.	Eingang am:	T
T	31. Mai 2011	X AE
R		G
WVL		V
Antw.	Eing.-Nr.: 036	F
		D h

wi

2011-05-31

## Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

hier: Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense/Mittlere Peene“

### Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend Ihrem Schreiben vom 25.05.2011 teilen wir Ihnen zum genannten Bebauungsplan mit, dass die Aussagen unserer Schreiben vom 16.01.2003, 31.01.2005, 15.10.2005 sowie vom 23.11.2007 ihre Gültigkeit behalten.

Mit freundlichem Gruß

  
A.A. Wilken  
Verbandsingenieur

31.05.11 (5.10)

## Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es unter Punkt 6.4 „Grünkonzept“

Die Abpflanzung der westlichen Außengrenze zum Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung erfolgt durch einen 3 m breiten Grünstreifen mit Laubsträuchern, in den je 10 lfd. m ein mittelkroniger Laubbaum gepflanzt wird (privates Grün). Sichtbeziehungen zur freien Landschaft sollen erhalten bleiben. Gemäß Schreiben des Wasser- und Bodenverbands vom 08.12.2011 kann diese Bepflanzung ab Oberkante Böschung des Königsgrabens (gleichzeitig Grundstücksgrenze) erfolgen.

Unter Punkt 9 der Begründung „Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserableitung“ heißt es:

Der mittige Graben auf Flurstück 24/47 kann, soweit er nicht für die Entwässerung des SO-Bereichs genutzt werden soll, geschlossen werden, da er keine entwässernden Funktionen für östlich angrenzende Grundstücke mehr erfüllt.

Der nördlich vorhandene Entwässerungsgraben auf Flurstück 24/47 wird mit einem Leitungsrecht Regenwasser gesichert. Da der Graben ausschließlich der Entwässerung der benachbarten privaten Grundstücke dient, liegt die Zuständigkeit nicht bei der Stadt. Die öffentliche Hand trägt bei Verstopfung oder Havarien keine Verantwortung. Die Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern.

# Wasser- und Bodenverband

Untere Tollense / Mittlere Peene

Körperschaft des Öffentlichen Rechts

Stadt Neubrandenburg  
Abteilung Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

AB	Ass		
I		Eingang am:	X AE
R		13. Dez. 2011	
WVL		VB	V
Antw.	Eing.-Nr.: 1920		F
			D

wi

2011-12-08

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

hier: Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense/Mittlere Peene“

### Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend Ihrem Schreiben vom 29.11.2011 teilen wir Ihnen zum genannten Bebauungsplan mit, dass die Aussagen unserer Schreiben vom 16.01.2003, 31.01.2005, 15.10.2005, 23.11.2007 sowie vom 31.05.2011 ihre Gültigkeit behalten.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Wilken  
Verbandsingenieur

(S. 10)  
Geschäftsstelle Jarmen:  
Anklamer Straße 10  
17126 JARMEN  
Tel.: 039997-3312-0  
Fax: 039997-3312-13  
E-Mail: WBV-AT-DM@WBV-MV.de  
Deutsche Kreditbank AG  
Neubrandenburg  
BLZ 120 300 00  
Konto 362 814  
Volksbank Demmin eG  
BLZ 150 916 74  
Konto 100 007 800

08.12.11 (5.10)

## Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es unter Punkt 6.4 „Grünkonzept“

Die Abpflanzung der westlichen Außengrenze zum Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung erfolgt durch einen 3 m breiten Grünstreifen mit Laubsträuchern, in den je 10 lfd. m ein mittelkroniger Laubbaum gepflanzt wird (privates Grün). Sichtbeziehungen zur freien Landschaft sollen erhalten bleiben. Gemäß Schreiben des Wasser- und Bodenverbands vom 08.12.2011 kann diese Bepflanzung ab Oberkante Böschung des Königsgrabens (gleichzeitig Grundstücksgrenze) erfolgen.

Unter Punkt 9 der Begründung „Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserableitung“ heißt es:

Der mittige Graben auf Flurstück 24/47 kann, soweit er nicht für die Entwässerung des SO-Bereichs genutzt werden soll, geschlossen werden, da er keine entwässernden Funktionen für östlich angrenzende Grundstücke mehr erfüllt.

Der nördlich vorhandene Entwässerungsgraben auf Flurstück 24/47 wird mit einem Leitungsrecht Regenwasser gesichert. Da der Graben ausschließlich der Entwässerung der benachbarten privaten Grundstücke dient, liegt die Zuständigkeit nicht bei der Stadt. Die öffentliche Hand trägt bei Verstopfung oder Havarien keine Verantwortung. Die Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern.

6.2

03.02.12 (6.2)

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



STALU Mecklenburgische Seenplatte Sitz des Amtleiters: Dienststelle Neubrandenburg Helmut-Just-Str. 4, 17036 Neubrandenburg		Eingang am: 6. Feb. 2012		L R G E V F D	
Stadt Neubrandenburg Der Oberbürgermeister Abt. Stadtplanung Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg		Eing.-Nr.: 154		Telefon: 0395 / 76122-153 Telefax: 0395 / 76122-120 E-Mail: Iris.Hantel@stalums.mv-regierung.de Bearbeitet von: Frau Hantel Geschäftszeichen: STALU MS 12 c - 0201 5122 - 02 000 Reg.-Nr.: 348 - 11 (Bitte bei Schriftverkehr angeben)	

Neubrandenburg, 03.02.2012

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“  
Ihr Zeichen: 61.40.042egg/öff. Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Altlasten sind dem StALU Mecklenburgische Seenplatte in dem betreffenden Gebiet nicht bekannt. Entsprechend der Zuständigkeit für die Ermittlung und Erfassung der Altlasten sowie deren Überwachung ist die Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vorzunehmen. Dort werden auch die Altlastenkataster geführt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z. B. Verfärbungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

  
Heinz Beisheim

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Die Begründung ist in Punkt 7 wie folgt ergänzt worden:

„Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z. B. Verfärbungen und Gerüche, ist die untere Abfallbehörde zu informieren.“

**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**

Abt. Stadtplanung		L	
Abt. Az.:	Eingang am:	X	
	- 1. Juli 2011	G	
	UBr	V	
		F	
Antw. Eing.-Nr.:	103 844		
	Ihre Nachricht vom: 26.06.2011		

Bearbeiter: Frau Kathrin Fleisch  
Az.: LUNG\_S11530-200a  
Tel.: 03843 777-207  
Fax: 03843 777-9207  
E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de  
Datum: Güstrow, 27.06.2011

### Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

**Vorhaben:  
Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“**

#### Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete

Gemäß § 3 Nr. 5 Naturschutzausführungsgesetz M-V ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) zuständig für den Vollzug der artenschutzrechtlichen Vorschriften.

Zu diesem Belang ergeht für das o.g. Vorhaben folgende Stellungnahme:  
Ihre im LUNG eingereichten Unterlagen enthalten keine bzw. unzureichende Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei Umsetzung Ihrer Planung. Damit können durch Vorhaben aufgrund Ihrer Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung Ihrer Planung zwingende Vollzugshindernisse entgegen.

Dies können Sie als Träger einer Planung vermeiden, indem Sie die Auswirkungen auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch auf der Ebene des Bebauungsplanes darlegen. Gemäß § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V ist das LUNG die für den Artenschutz zuständige Behörde. Das LUNG prüft aus Kapazitätsgründen nur solche Unterlagen, die eine ausdrückliche Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen enthalten, z.B. als „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“ oder „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung.

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den hierzu im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter  
<http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetz/artenschutz.htm>.  
Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter  
[http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_bauleitplanung.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf) verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Ch. Lynke

Hausanschrift:  
Godeberger Straße 12  
18273 Güstrow  
Telefon: 03843 777-0  
Telefax: 03843 777-108  
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de  
<http://www.lung.mv-regierung.de>

Hausanschrift:  
Strahlenschutz, Radioaktivitätsmessstelle  
Küstengewässeruntersuchungen  
Beringungszentrale  
Gardestrasse 18  
18430 Stralsund  
Telefon: 03831 698-0  
Telefax: 03831 698-667  
E-Mail: poststelle.hst@lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:  
Blickeranger  
Brücker Chaussee 13  
19408 Sternberg  
Telefon: 03847 2287  
Telefax: 03847 451008

Hausanschrift:  
Abwasserabgabe/  
Wasserertragsmessgerät  
Blicker Ufer 13  
19053 Schwerin  
Telefon: 0385 59586-550  
Telefax: 0385 59586-580

27.06.11 (8.1)

### Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Umweltbericht ist nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ergänzt worden.

09.01.12 (8.1 S. 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**

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**Vorhaben:**

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“,  
Neubrandenburg**

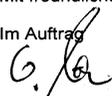
**Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete**

**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

8.10.11

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
R	13. Jan. 2012	
WVL	LF	F
Antw.	Eing.-Nr.: 7062	D
	Eing.-Zeichen: 21 10 012 000 000	
	Ihre Nachricht vom: 29.11.2011	

Bearbeiter: Kathrin Fleisch  
Az.: LUNG\_S11530-2-200a

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

Datum: Güstrow, den 09.01.2012

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Der Umweltbericht ist in Punkt 12.2.a.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 09.01.2012 festgestellt, dass die Planung bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führt und dass Festsetzungen von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung daher nicht erforderlich sind.“

Hausanschrift:  
Golberger Straße 12  
18278 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  
Berlinerpromenade  
Badestraße 18  
18619 Stralsund  
Telefon: 03831 696-0  
Telefax: 03831 696-567  
E-Mail: poststelle.ht@lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:  
Geologisches Regionalarchiv  
Neustreitzer Str. 120  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 380-3500  
Telefax: 0395 380-3559  
E-Mail: poststelle.mh@lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:  
Bohnenlagen  
Bülowers Chaussee 13  
19466 Sternberg  
Telefon: 03847 2237  
Telefax: 03847 451069

Bearbeiter LUNG: von Goerne  
Az (LUNG): S11530-2-200a

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung vom: September 2011

**Prüfprotokoll (Bauleitplanungen)  
Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen**

Planung: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42  
Eschergrund / Gartenbau

Planungsträger: Stadt Neubrandenburg  
Verfasser Artenschutzbeitrag: Stadt Neubrandenburg

**1. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit**

Artengruppe	Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung			Prüfrelevante Unvollständigkeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen ...	
	Relevanzprüfung	Potentialabschätzung	Erfassung/Kartierung	Nicht betrachtete Arten oder Artengruppen	... wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu tatsächlichen Vorkommen
Zutreffendes ankreuzen	X				
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

09.01.12 (8.1 S. 2)

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Der Umweltbericht ist in Punkt 12.2.a.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 09.01.2012 festgestellt, dass die Planung bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führt und dass Festsetzungen von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung daher nicht erforderlich sind.“



- 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 konfliktthaltigen Maßnahme selbst die konkrete Erfassung nachzuholen. Die zur Planreife erforderlich ist die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit zum Erfassungszeitpunkt jedoch nicht gegeben.

**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**

Güstrow, den 6.01.2012

Bearbeiter: gez. von Goerne

09.01.12 (8.1 S. 4)

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Der Umweltbericht ist in Punkt 12.2.a.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 09.01.2012 festgestellt, dass die Planung bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führt und dass Festsetzungen von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung daher nicht erforderlich sind.“



Stadt Neubrandenburg - Postfach 11 02 55 - 17042 Neubrandenburg

2.20.20  
Frau Strasen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:  
61.40.003/frühz/Bet

Abt. Stadtplanung		L
Az.: .....	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
	09. Juni 2011	<input type="checkbox"/>
	UB	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
Antw. Eing.-Nr.: 971		<input type="checkbox"/>

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:  
07.06.2011

**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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

Sehr geehrte Frau Strasen,

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

**Untere Wasserbehörde (ali) S. 8**

Der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück kann zugestimmt werden, wenn dies durch die bewachsene Bodenzone geschieht (begrünte Mulden), insbesondere betrifft das die Fahrgassen und Abstellflächen der Fahrzeuge.

**Untere Naturschutzbehörde (ahr) S. 3**

Die Aussage in der Begründung zum B-Plan S. 7, Grünkonzept, letzter Absatz, wonach Weiden im Innenbereich nicht geschützt sind, ist falsch und zu streichen. Wenn die Bäume einen Mindeststammumfang von 1 m gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden erreicht haben, sind sie nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützt und zu erhalten. ①

Die Nennung der Robinie in der Artenauswahl für die Pflanzung einer Schutzhecke an der B-Plan-Außengrenze zum LSG „Tollenseniederung (S. 7) sollte nochmals überdacht werden, da die Art nicht heimisch und auch nicht an die Bodenart angepasst ist. Stattdessen sollten in die Liste der zu pflanzenden Baumarten eher Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Weidenarten (*Salix spec.*) aufgenommen werden. ②

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Uwe Pomowski

Hausanschrift:  
Rathaus  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Bankverbindung:  
Sparkasse Neubrandenburg-Demmin  
BLZ 150 592 00  
Konto-Nr. 3 010 401 700

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

07.06.11 (5.8/8.3)

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

**Untere Wasserbehörde**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

In der Begründung unter Punkt 9 „Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserableitung“ heißt es:

„Niederschlagswasserableitung: Für das Niederschlagswasser befestigter Flächen sind Versickerungsflächen (begrünte Mulden) auf dem Grundstück anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen, um den natürlichen Selbstreinigungsprozess zu unterstützen; die Anlagen sind dauerhaft zu unterhalten. Von den Freiflächen der Werkstätten darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser abgeleitet oder versickert werden. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht ins Grundwasser gelangen.

Die Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.“

**Untere Naturschutzbehörde**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

In der Begründung unter Punkt 6.4 „Grünkonzept“ heißt es:

Zu 1. „Im Plangebiet wurden private Grünflächen ausgewiesen. Diese befinden sich im unmittelbaren Umfeld des ggf. zur Niederschlagsversickerung weiter zunutzenden Grabens und sind mit zahlreichen nach NatSchAG M-V im Innenbereich nicht geschützten Weiden, die in 1,30 m Höhe gemessen unter dem Mindeststammumfang von 1 m liegen, bestanden.“

Zu 2. „Z. B. Bäume: Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere  
Alnus glutinosa – Schwarzerle  
Corylus colurna – Baumhasel  
Salix spec. Weide

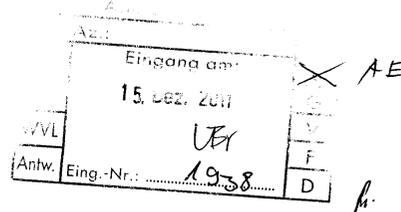
Z. B. Sträucher: Corylus avellana – Haselnuss  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Acer campestre – Feld-Ahorn“

Ihre Anschrift:  
(Stempel)

**Der Oberbürgermeister  
der Stadt Neubrandenburg  
als Immissionschutzbehörde  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg**

8.7

Stadt Neubrandenburg  
2.20 Stadtplanung  
PSF 11 02 55  
17042 Neubrandenburg



**Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
hier: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

Der Entwurf und die Begründung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 lagen uns vor. Zum Vorhaben haben wir

keine Stellungnahme.  folgende Stellungnahme:

*Ich empfehle, die Formulierung in Punkt 8 Abs. 1 der Begründung so zu wählen, dass für nicht detailliert mit dem B-Plan beschäftigte Personen keine Missverständnisse hinsichtlich der Orientierungsweite für das SO entstehen können. Der Bezug 65/50 dB(A) soll doch auf das GE sein(?).*

*Neu, 14.12.11*  
Ort, Datum

*[Signature]*  
Unterschrift

Anlage

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Die Begründung zu Punkt 8 Immissionsschutz 1. Absatz wurde wie folgt geändert:

„Die Festsetzungen im Sondergebiet in Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) haben sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume des Sondergebiets einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten. Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.“

06.02.12 (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  
**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 782456

Abt. Stadtplanung

Abt. Az.:		L
R	Eingang am:	<del>R</del> AE
WVL	08. Feb. 2012	G
		V
		F
Antw.:	Eing.-Nr.: ..... 205 .....	D

Ihr Zeichen: 61.40.042egg/Beteilg. zur Ausl.  
Ihre Nachricht vom: 29.11.2011  
Mein Zeichen: 60/wa  
Datum: 6. Februar 2012

### Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg

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

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 9. September 2010 beschlossen, für eine Teilgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit Schreiben vom 29. November 2011 übergaben Sie mir den Entwurf der o. g. Satzung mit der Bitte um Stellungnahme.

Folgende Unterlagen haben zur Stellungnahme vorgelegen:

- Anschreiben
- Planzeichnung - Teil A
- Text – Teil B
- Begründung incl. Umweltbericht

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der *Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau“* nehme ich als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Einbeziehung in das Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

#### I. Grundsätzliches / Allgemeines

##### 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Begründung kann entnommen werden, dass mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau“ die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung des Geltungsbereiches

Hausanschrift: Kreisverwaltung, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Regionalstandort Waren (Müritz) Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz) Telefon: 03991 780 Fax: 03991 78-2140	Bankverbindung: Müritzparkasse Waren Kto-Nr.: 640 048 900, BLZ 160 501 00 BIC: NOLADE 21 WRN IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12 - 15 17109 Demmin Telefon: 03998 4340 Fax: 03998 434-230	Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz Telefon: 03981 4810 Fax: 03981 481-400	Regionalstandort Neubrandenburg (Rathaus) Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg Telefon: 0399 5550
--	--	--	---	---

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

#### Zu I. Grundsätzliches/Allgemeines

##### Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO SO – Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe festgesetzt.

2.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>als Sondergebiet für den Gemeinbedarf, hier für soziale Zwecke als stationäre Einrichtung der Jugendhilfe geschaffen werden sollen. Träger der Einrichtung ist die AWO gGmbH.</p> <p>Die Satzung über die 5. Änderung soll die bisher rechtsgültige Satzung über die 2. Änderung im Geltungsbereich nördlich des Baumwallweges ersetzen.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse in Form des Umweltberichtes Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes sind.</p> <p>Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,68 ha. Sie grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung“, im Osten an das Gelände eines Großhandelsbetriebes, im Norden an einen Hundetrainingsplatz und im Süden an eine Brachfläche. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Gebäude, das ursprünglich als Gaststätte genutzt wurde. Im Übrigen ist der Geltungsbereich unbebaut.</p> <p>Das bestehende Gebäude wird durch den Träger bereits durch die Einrichtung „Karawane“ – eine sonstige betreute Wohnform im Sinne des § 34 SGB VIII – genutzt. Das Konzept des Trägers der Einrichtung sieht nunmehr die Ergänzung um eine Werkstatt, einen Sportplatz, verschiedene Ställe (u. a. ein Pferdegestall für therapeutische Zwecke) sowie ein weiteres Wohngebäude vor. Diese Nutzungsmischung ist in einer Wohngebietsfläche – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt – nicht zulässig.</p> <p>Gegen die Festsetzung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung bestehen aus Sicht des Landkreises keine grundsätzlichen Bedenken. Bedenken im Detail bestehen hinsichtlich der vorgesehenen Bezeichnung der Zweckbestimmung. Hierzu verweise ich auf die Stellungnahme des Jugendamtes unter II./1 und die bauplanungsrechtliche Stellungnahme unter III. dieses Schreibens.</p> <p>2. Ziele und Grundsätze von Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Wie dem Anschreiben zu entnehmen ist, liegt mit Schreiben vom 12. Juli 2011 die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vor. Ich gehe daher davon aus, dass grundsätzliche Bedenken der Raumordnung nicht bestehen.</p> <p>3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg stellt den Geltungsbereich der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ entsprechend § 4 BauNVO dar.</p> <p>Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes hat eine Festsetzung als <i>Sondergebiet für den Gemeinbedarf, hier für soziale Zwecke als stationäre Einrichtung der Jugendhilfe</i> zum Ziel. Insofern besteht hier eine Abweichung zum geltenden Flächennutzungsplan.</p> <p>In der Begründung wird ausgeführt, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen ist, auf die sich die Änderung des Bebauungsplanes bereits bezieht. Im Flächennutzungsplan soll danach ein „Sondergebiet für soziale Zwecke“ dargestellt werden.</p> <p>Zurzeit führt die Stadt Neubrandenburg das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, das im wesentlichen einen Teilabschnitt der geplanten Ortsumgehung betrifft und zu dem ich ebenfalls beteiligt wurde. Ich gehe daher davon aus, dass das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich der hier zur Stellungnahme vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Eschengrund / Gartenbau“ zeitnah erfolgen wird. Anderenfalls kann von einem Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB nicht die Rede sein.</p> <p>Da es sich bei dem Parallelverfahren um eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes handelt, weise ich in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:</p>	<p style="text-align: right;">06.02.12 (1.4 S. 2)</p> <p><b><u>Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.</u></b></p> <p>Mit Schreiben vom 12.07.2011 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit, dass die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes keine raumordnerisch relevanten Belange berühren und Ziele der Raumordnung von daher der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ nicht entgegenstehen.</p> <p><b><u>Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.</u></b></p> <p>In der Begründung ist im Rahmen der Abwägung Punkt 4 <b>„Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“</b> Absatz 2 wie folgt geändert worden:</p> <p>„Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes hat u. a. die Darstellung des Planbereichs als <i>„Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe“</i> zum Inhalt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan bezieht sich bereits auf die geplante Änderung des F-Planes, die im Parallelverfahren zur B-Planaufstellung erfolgt. Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Festsetzung der Flächen.</p> <p>Am 15.12.2011 hat die Stadtvertretung Neubrandenburg den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Eschengrund/Gartenbau, nördlicher Baumwallweg“ gefasst.</p> <p>Damit entspricht der vorliegende Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.“</p> <p>Es steht mit hinreichender Sicherheit fest, dass der geänderte Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden ist.</p>

2.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Es muss mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der geänderte Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Das setzt einen entsprechenden Verfahrensstand voraus.</p> <p><b>In dieser Verfahrenskonstellation besteht für den Bebauungsplan eine Genehmigungspflicht vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung.</b></p> <p><b>II. Stellungnahmen der Fachämter</b></p> <p><b>1. Jugendhilferecht</b>  Das Jugendamt nimmt zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung: Den Bestimmungen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V entsprechend sollen Einrichtungen der Jugendhilfe, die konzeptionell eine Betreuung über Tag und Nacht realisieren, ausschließlich in Bebauungsgebieten mit dem Charakter „Wohnen“ vorgehalten werden. Damit wird beabsichtigt, den Bewohnern ein Aufwachsen in lebensweltlichen Bezügen zu ermöglichen. Die Einrichtung „Karawane“ der AWO gGmbH basiert auf § 34 SGB VIII Heimerziehung, sonstige betreute Wohnform. In der Leistungsbeschreibung des freien Trägers wird konzeptionell eine Wohnform über Tag und Nacht beschrieben. Es ist bekannt, dass Teilbereiche des betreffenden Gebäudes bisher als Wohnraum genutzt wurden. Andere Teilbereiche wurden als Gewerbefläche (Gastronomie) genutzt.</p> <p>Nach Kenntnis des Jugendamtes ist es nicht erforderlich, bis hin zu widerläufig, den Charakter „Soziale Einrichtung“ herbeizuführen. Diese Veränderung hätte u. U. Auswirkungen auf die Betriebsereignis, die vom Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Landesjugendamt mit Sitz im Behördenzentrum Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120 erlassen wurde. Die Einrichtung steht im Einklang mit der Jugendhilfeplanung. Die Leistung ist per Vertrag beschrieben, verhandelt und wird im gegenseitigen Einvernehmen realisiert.</p> <p>Als Anlage füge ich ein Schreiben des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 6. Juni 2010 zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Beurteilung sonstiger betreuter Wohnformen i. S. des § 34 SGB VIII (Kinder- und Jugendhilfe) bei.</p> <p><b>2. Ordnungsrecht: Brandschutz / Kampfmittelbelastung</b>  Zu dem Bauvorhaben wird aus Sicht des Ordnungsamtes wie folgt Stellung genommen: Das Flurstück 24/47 hat keine Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche, eine Bebauung ist nach § 4 Landesbauordnung M-V nicht möglich. Das Baufeld auf den Flurstücken 24/49 und 24/48 sollte mit einer Verkehrsfläche, die mit Wegerecht gesichert ist, unterbrochen werden. Dadurch können die baurechtlichen Vorgaben erfüllt werden. Die mögliche dreigeschossige Bauweise kann zur Sicherung des zweiten Rettungsweges umfangreiche Flächen für die Feuerwehr erforderlich machen.</p> <p>Die Versorgung mit Löschwasser wird vorausgesetzt; es werden 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Das geplante Gebiet ist nicht als Kampfmittel belastet bekannt.</p> <p><b>3. Abfall- und Bodenschutzrecht</b>  Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hat keine Hinweise und Bedenken zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p><b>4. Naturschutzrecht</b>  Die untere Naturschutzbehörde weist auf folgendes hin: Die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, S. 7, vorletzter Satz, nach dem Weiden im Innenbereich nicht geschützt sind, ist falsch und daher zu streichen. Wenn die Bäume einen Mindeststammumfang von 1,0 m gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden erreicht haben, sind sie nach § 18 (1) Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützt, zu erhalten und bei notwendiger Fällung zu ersetzen – auch bei Weiden.</p> <p><b>5. Wasserrecht</b>  Die untere Wasserbehörde weist auf folgendes hin:</p>	<p style="text-align: right;">06.02.12 (1.4 S. 3)</p> <p><b><u>Zu II. Stellungnahmen der Fachämter</u></b></p> <p><b><u>Zu 1. Jugendhilferecht</u></b></p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO SO – Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe festgesetzt.</p> <p><b><u>Zu 2. Ordnungsrecht: Brandschutz/Kampfmittelbelastung</u></b></p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Da die Flurstücke im B-Plangeltungsbereich den gleichen Eigentümer haben, ist eine Anbindung des Flurstücks 24/47 an den Baumwallsweg über die anliegenden Flurstücke 24/48 und 24/49 gegeben.</p> <p><b><u>Zu 3. Abfall- und Bodenschutzrecht</u></b></p> <p>- keine Hinweise</p> <p><b><u>Zu 4. Naturschutzrecht</u></b></p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der angeführte Satz ist bereits mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss geändert worden und lautet:</p> <p>„Diese befinden sich im unmittelbaren Umfeld des ggf. zur Niederschlagsversickerung weiter zunutzenden Grabens und sind mit zahlreichen nach NatSchAG M-V im Innenbereich nicht geschützten Weiden, die in 1,30 m Höhe gemessen <u>unter</u> dem Mindeststammumfang von 1 m liegen, bestanden.“</p>

2.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Zu Punkt 2. Grundlagen der Planung weise ich darauf hin, dass sich die Rechtsgrundlage Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geändert hat. Die letzte Änderung erfolgte durch Art. 1 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986). Bei 5.1 der Begründung ist eine Änderung der Behördenbezeichnung zu berücksichtigen: „Das im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg vorliegende Gutachten ...“</p> <p><b>6. Gesundheitsrecht</b> Nach Einsichtnahme in die Planunterlagen bestehen aus hygienischer Sicht von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken oder Einwände. Ich weise darauf hin, dass in Bezug auf die geplante Tierhaltung die Genehmigung des Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes einzuholen ist.</p> <p><b>7. Kataster- und Vermessungsrecht</b> Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen weder Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf, noch werden Bedingungen gestellt. Ich weise lediglich darauf hin, dass bei den Verfahrensvermerken die Bezeichnung „Referatsleiter Kataster &amp; Vermessung“ durch „Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt“ zu ersetzen ist.</p> <p><b>III. Bauplanungsrecht</b></p> <p>Das Konzept des Trägers der im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau“ vorgesehenen Einrichtung sieht eine Nutzungsmischung vor, die im Kern eine Wohnnutzung in Form einer „sonstigen betreuten Wohnform“ im Sinne des § 34 SGB VIII vorsieht. Der Träger bezeichnet sein Vorhaben als „intensiv pädagogische therapeutische Einrichtung“ (vgl. <a href="http://www.awo-karawane.de/7.html">http://www.awo-karawane.de/7.html</a>).</p> <p>Dem Schreiben des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom 6. Juli 2010, das dieser Stellungnahme als Anlage beigefügt ist, kann entnommen werden, dass die sonstige betreute Wohnform in diesem Sinne planungsrechtlich grundsätzlich unter den Begriff des Wohnens fallen. Sie stellen somit keine soziale Einrichtung im Sinne des Planungsrechtes dar.</p> <p>Die sonstige betreute Wohnform in diesem Sinn ist grundsätzlich in allen Baugebieten gem. BauNVO zulässig, in denen auch das Wohnen zulässig ist. Da es sich nicht um eine soziale Einrichtung handelt, ist eine sonstige betreute Wohnform in Gewerbe- und Industriegebieten unzulässig (vgl. o. g. Schreiben des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V).</p> <p>Im vorliegenden Fall soll diese Einrichtungsform durch Angebote ergänzt werden, die u. a. eine Werkstatt, Sportflächen sowie die Haltung von Tieren umfassen. Diese Angebote und hierbei insbesondere die vorgesehene Tierhaltung dienen dabei ausdrücklich therapeutischen Zwecken. Kinder und Jugendliche, die in der Einrichtung wohnen und dort betreut werden, sollen durch diese Verbindung von Alltagserleben mit pädagogischen und therapeutischen Angeboten im Sinne des § 34 Satz 1 SGB VIII in ihrer Entwicklung gefördert werden.</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmischung, die über das hinausgeht, was in einem Wohngebiet gem. BauNVO zulässig ist, scheidet eine Festsetzung als Wohngebiet jedoch aus. Die geplante Nutzungsmischung lässt sich auch keiner anderen in der BauNVO geregelten Gebietskategorie zuordnen. Damit ist der Weg eröffnet, im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO eine auf die spezifische Nutzungsform abgestimmte Festsetzung eines Sondergebietes vorzunehmen.</p> <p>Der vorliegende B-Plan-Entwurf sieht die Festsetzung eines „Sondergebietes für den Gemeinbedarf, hier für soziale Zwecke als stationäre Einrichtung der Jugendhilfe“ vor. Diese Umschreibung der Zweckbestimmung erweckt den Eindruck, dass es sich um das Angebot einer sozialen Einrichtung handelt, dass sich an die Allgemeinheit richtet, also von jedermann in Anspruch genommen werden kann. Dies ist jedoch in diesem Sinne nicht der Fall.</p>	<p style="text-align: right;">06.02.12 (1.4 S. 4)</p> <p><b><u>Zu 5. Wasserrecht</u></b></p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>In Grundlagen der Planung ist die letzte Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes eingetragen worden. In Punkt 5.1 der Begründung ist statt „Neubrandenburg“ neu: „Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg“ vermerkt worden.</p> <p><b><u>Zu 6. Gesundheitsrecht</u></b></p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Punkt 6.2.1 der Begründung ist wie folgt ergänzt worden:</p> <p><b>„6.2.1 Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe</b> Der als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe festgesetzte Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das vorhandene östliche Gewerbegebiet. Das Konzept des Trägers der Einrichtung sieht Werkstatt, Sportplatz, Ställe (z. B. Federvieh, Hund) und ein weiteres Wohngebäude sowie einen Pferdestall für therapeutische Zwecke vor. <i>In Bezug auf die geplante Tierhaltung ist die Genehmigung des Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes einzuholen.</i>“</p> <p><b><u>Zu 7. Kataster- und Vermessungsamt</u></b></p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>In den Verfahrensvermerken wird die Bezeichnung „Referatsleiter Kataster- und Vermessung“ durch „Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt“ ersetzt.</p> <p><b><u>Zu III. Bauplanungsrecht</u></b></p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p>

2.1

## Hinweise und Stellungnahmen

## Abwägungsvorschlag

06.02.12 (1.4 S. 5)

Es handelt sich um eine sonstige betreute Wohnform, die entsprechend bedürftigen Kindern und Jugendlichen vorbehalten ist und die durch spezielle, über eine reine Wohnnutzung des Geländes hinausgehende Angebote pädagogisch und therapeutisch gefördert werden sollen. Ich empfehle daher, die Zweckbestimmung des Sondergebietes sowie die damit in Verbindung stehende textliche Festsetzung zu überdenken. Geprüft werden sollte eine stärkere Anknüpfung an die pädagogisch-therapeutische Zielsetzung der geplanten Nutzung, die den besonderen Charakter der geplanten Einrichtung ausmacht.

Das Jugendamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass entsprechend den Bestimmungen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V Einrichtungen der Jugendhilfe, die konzeptionell eine Betreuung über Tag und Nacht realisieren, ausschließlich in Bebauungsgebieten mit dem Charakter „Wohnen“ vorgehalten werden sollen. Dazu ist im vorliegenden Fall anzumerken, dass auch bei der Festsetzung eines Wohngebietes für den Geltungsbereich der 5. Änderung die Umgebung des Standortes nicht zu einem typisches Wohnviertel wird, das den Bewohnern ein Aufwachsen in lebensweltlichen Bezügen im umfassenden Sinne ermöglichen würde, wie dies mit der Vorhaltung entsprechender Einrichtungen in Wohngebieten eigentlich beabsichtigt ist.

Dies ist im vorliegenden Fall offenbar auch nicht das primäre Ziel, da der Träger seine Einrichtung ausdrücklich als „intensiv pädagogische therapeutische Einrichtung“ definiert. Die vom Träger selbst zutreffend als dezentral beschriebene Lage wird von ihm vielmehr offenbar als vorteilhaft für die Umsetzung des Konzeptes angesehen, da sie therapeutische Angebote ermöglicht, die in einem klassischen Wohngebiet so nicht umsetzbar wären, wie etwa die Haltung eines Pferdes.

Abgeleitet von diesen Ausführungen wäre aus Sicht des Landkreises z.B. eine Festsetzung als „Sondergebiet therapeutisches Wohnen“ denkbar.

Zur Rechtseindeutigkeit sind die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet durch textliche Festsetzung näher zu bestimmen.

Im Auftrag

  
Annette Böck-Friese  
amt. Amtsleiterin  
Planungsamt

Anlage

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO SO – Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe festgesetzt.

Adl. Az.		L
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> AE
R	23. Juni 2011	G
WVL		V
Antw.	Eing.-Nr.: 1055 ALH	F
		D

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 110261 - 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
 Abteilung Stadtplanung  
 Frau Eggert  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
		0395 3500-568	Nadine Handorf Technische Investitionen	22. Juni 2011

**Stellungnahme Nr. 0772/11 – TIP 46/11**  
**Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und TÖB in das Planverfahren**  
**Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“**

Sehr geehrte Frau Eggert,

die uns mit Schreiben vom 25.05.2011 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Generell bestehen keine Einwände zum o. g. Bebauungsplan, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

#### Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt über das bestehende Gasversorgungsnetz im Baumwallsweg.

#### Wasserversorgung

Eine Löschwasserabsicherung über das öffentliche Wasserversorgungssystem im Baumwallsweg ist mit 48 m³/h über eine Zeit von zwei Stunden gegeben.

#### Abwasserentsorgung

Durch neu.sw sind im benannten Planungsbereich keine Planungen vorgesehen.

Regenwasser: Die Versickerung ist über ein Baugrundgutachten nachzuweisen. ②

Schmutzwasser: Eine Grundstücksentwässerungsanlage über Pumpwerk und Druckrohrleitung ist mit Anschluss an das vorhandene System möglich. Es ist ein Entwässerungsantrag an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

#### neu-medianet GmbH

Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der neu-medianet GmbH. Die Versorgung mit Breitbandkabel endet im Baumwallsweg 10. Derzeit sind keine Planungen vorgesehen.

neu,sw Das und mehr!®

Neubrandenburger  
 Stadtwerke GmbH  
 Geschäftsführung  
 Vorsitzender  
 Holger Hanson  
 Ingo Meyer

Aufsichtsrat  
 Vorsitzende  
 Caterina Muth

John-Schehr-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  
 072/125/00083



①

Zertifiziert als  
 familienfreundliches  
 Unternehmen  
**AUDIT**  
 Erwerber und Privatleben  
 2010  
 MFB-06/010

## Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

### Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

In der Begründung heißt es in Punkt 9 „Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserableitung“:

- Stromversorgung: Für den Änderungsbereich kann die Stromversorgung über das vorhandene Netz gesichert werden.
- Gasversorgung: Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt über das bestehende Gasversorgungsnetz im Baumwallsweg.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene TW- Versorgungsnetz aus dem Baumwallsweg bzw. aus der Gerstenstraße.
- Neu-medianet GmbH: Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der neu-medianet GmbH. Die Versorgung mit Breitbandkabel endet im Baumwallsweg 10. Derzeit sind keine Planungen vorgesehen. Bei einem geplanten Anschluss der stationären Jugendhilfe an das Breitbandkabelnetz muss eine Erschließung ab dem Verstärkerpunkt im Baumwallsweg 4 erfolgen und würde gleichzeitig Vorleistung für die geplante Bebauung sein. Darüber wäre die Versorgung mit sämtlichen Leistungen der Telekommunikation möglich.
- Abwasserentsorgung:  
 Schmutzwasser: Eine Grundstücksentwässerungsanlage über Pumpwerk und Druckrohrleitung ist mit Anschluss an das vorhandene System möglich. Es ist ein Entwässerungsantrag an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

Niederschlagswasserableitung: Für das Niederschlagswasser befestigter Flächen sind Versickerungsflächen (begrünte Mulden) auf dem Grundstück anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen, um den natürlichen Selbstreinigungsprozess zu unterstützen; die Anlagen sind dauerhaft zu unterhalten. Von den Freiflächen der Werkstätten darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser abgeleitet oder versickert werden. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Die Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Der mittige Graben auf Flurstück 24/47 kann, soweit er nicht für die Entwässerung des SO-Bereichs genutzt werden soll, geschlossen werden, da er keine entwässernden Funktionen für östlich angrenzende Grundstücke mehr erfüllt.

22.06.11 (4.4 S. 2)

Seite 2 zum Schreiben neu.sw  
vom 22. Juni 2011  
an Stadt Neubrandenburg, Abteilung Stadtplanung  
Betreff Stellungnahme Nr. 0772/11 – TIP 46/11

Derzeitig sind keine Planungen vorgesehen.

Bei einem geplanten Anschluss der stationären Jugendhilfe an das Breitbandkabelnetz muss eine Erschließung ab dem Verstärkerpunkt im Baumwallweg 4 erfolgen und würde gleichzeitig Vorleistung für die geplante Wohnbebauung sein. Darüber wäre die Versorgung mit sämtlichen Leistungen der Telekommunikation möglich.

Bitte beachten Sie, dass vor Beginn der Baumaßnahmen die Einholung von Schachtscheinen bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation sowie eine Vor-Ort-Einweisung erforderlich sind.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

  
Henrik Arent

  
Nadine Handorf

Der nördlich vorhandene Entwässerungsgraben auf Flurstück 24/47 wird mit einem Leitungsrecht Regenwasser gesichert. Da der Graben ausschließlich der Entwässerung der benachbarten privaten Grundstücke dient, liegt die Zuständigkeit nicht bei der Stadt. Die öffentliche Hand trägt bei Verstopfung oder Havarien keine Verantwortung. Die Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern.

### **Zu 2. Der Hinweis wird nicht beachtet**

Im geotechnischen Bericht vom Februar 2003 wird der Baugrundaufbau im Untersuchungsbereich hinsichtlich der Kornzusammensetzung und der Schichtenfolge als relativ heterogen beschrieben. Es dominieren Sandschichten, in welche mit unterschiedlicher Mächtigkeit humose und anmoorige Bodenschichten eingelagert sind. Das Grundwasser stellt sich im Mittel bei einer örtlichen Höhe von ca. – 1,9 m ein. Jahreszeitlich- und witterungsbedingt ist mit GW-Schwankungen in einer Höhe von  $\pm 0,5$  m in Abhängigkeit zur Wasserstandshöhe der Datze zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Sandbodens wird mit  $k_f = 10^{-4}$  bis  $10^{-5}$  m/s angegeben. Danach ist der Standort in Abhängigkeit von der Höhe des Grundwasserspiegels (auf den Höchstgrundwasserstand bezogen) für das Versickern von Niederschlagswasser geeignet.

Das im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg vorliegende Gutachten „Hydraulische Leistungsfähigkeit der Neubrandenburger Datze“ vom März 2002 der Schuldt Consult Ingenieurgesellschaft mbH Stralsund, trifft im Ergebnis der Untersuchungen folgende Feststellung: Die Datze besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Ableitung der derzeitigen Regenwassereinleitungen von befestigten Flächen der Wohn- und Gewerbegebiete. Alle zusätzlichen Einleitungen aus den im Flächennutzungsplan neu geplanten Bebauungsgebieten sind möglich.

Das hydraulische Gutachten geht von einer Grundflächenzahl 0,8 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 aus. Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4, so dass die Versiegelung der Flächen wesentlich geringer ist.

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



5.5  
6.2

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

Abt. Az.: ...		Eingang am: 27. Juni 2011		Telefon: 0395 / 76122-153
T				Telefax: 0395 / 76122-120
R				E-Mail: f.hantel@stalums.mv-regierung.de
WVL				Beauftragte von: Frau Hantel
Antw.	Eing.-Nr.: 1025/144			Aktenzeichen: StALU MS 12 c - 0201/ 5122 - 02.000
				Reg.-Nr.: 157-11

(bitte ☐ Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 23.06.2011

**Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42  
„Eschengrund/Gartenbau“ Stadt Neubrandenburg  
Ihr Zeichen: 61.40.042/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 (5.5)**

Die Zuständigkeiten des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte als Wasserbehörde für Gewässer 1. Ordnung und als Fachbehörde für Naturschutz werden durch das Vorhaben nicht berührt. Aus der Sicht von Bodenschutz und Altlasten gibt es gegen das geplante Vorhaben keine Einwände. Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Entsprechend der Zuständigkeit des Oberbürgermeisters der Stadt Neubrandenburg für die Ermittlung und Erfassung der Altlasten sowie deren Überwachung ist die Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde der Stadt Neubrandenburg zu führen. 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

23.06.11 (5.5/6.2 S. 1)

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

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

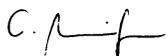
Keine Hinweise

**2. Naturschutz, Wasser und Boden**

**Zu 1. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

Die Stellungnahme ist bei der Planaufstellung bereits berücksichtigt worden. Die untere Abfallbehörde ist in das Planverfahren zur 2. Änderung einbezogen worden und teilte mit Schreiben vom 27.11.2007 mit, dass es keine Anregungen und Hinweise gibt.

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hat dieses mit Schreiben vom 06.02.2012 bestätigt.

2.3 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">2</p> <p>② Gemäß der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie besteht für die Datze im Stadtgebiet Neubrandenburg nach vorläufiger Bewertung ein Hochwasserrisiko. Höhenordinaten zu den zu erwartenden Wasserspiegellagen liegen noch nicht vor. Jedoch liegt beim Umweltamt der Stadt Neubrandenburg eine Studie zur hydraulischen Leistungsfähigkeit vor, die ggf. nähere Aussagen zu diesem Thema beinhalten könnte.</p> <p><b>3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft</b> (6.2)</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft gibt es zum o. g. Vorhaben keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Christa Maruschke</p>	<p style="text-align: right;">23.06.11 (5.5/6.2 S. 2)</p> <p>Zu 2. <u>Der Hinweis wird beachtet.</u></p> <p>Die Begründung zu Punkt 5.1 Ausgangssituation 5. Absatz wurde wie folgt ergänzt:</p> <p>„Das im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg vorliegende Gutachten „Hydraulische Leistungsfähigkeit der Neubrandenburger Datze“ vom März 2002 der Schuldt Consult Ingenieurgesellschaft mbH Stralsund, trifft im Ergebnis der Untersuchungen folgende Feststellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Datze ist für die Abführung des Bemessungshochwasserabflusses <math>BHQ=4,18 \text{ m}^3/\text{s}</math> ausreichend leistungsfähig. Ausuferungen treten dabei nur im Mündungsbereich an der Tollense, im Bereich der Gartensparte „Datzeniederung“ und in der Datzeniederung oberhalb des Wehres Burgholz auf.</li> <li>b) Die Datze besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Ableitung der derzeitigen Regenwassereinleitungen von befestigten Flächen der Wohn- und Gewerbegebiete.</li> <li>c) Alle zusätzlichen Einleitungen aus den im Flächennutzungsplan neu geplanten Bebauungsgebieten sind möglich.</li> </ul> <p>Das hydraulische Gutachten geht von einer Grundflächenzahl 0,8 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 aus. Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4, so dass die Versiegelung der Flächen wesentlich geringer ist.“</p> <p><b>3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft</b></p> <p>Keine Hinweise</p>

24.06.11 (13.2 S. 1)



(13.2)

Industrie- und Handelskammer  
zu Neubrandenburg  
Abt. Stadtplanung  
Reif Pfoth  
Leiter Geschäftsbereich  
Grundsatzangelegenheiten

Eingang am 27. Juni 2011

Antw.-Eing.-Nr.: 1074/11

Ansprechpartnerin  
Renee Zwingmann

AE

T  
R  
WVL

G  
V  
F

IHK zu Neubrandenburg | PF 11 02 53 | 17042 Neubrandenburg  
Stadt Neubrandenburg  
Abteilung Stadtplanung  
Frau Marion Strasen  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

E-Mail  
renee.zwingmann@neubrandenburg.ihk.de  
Tel.  
0395 5597-202  
Fax  
0395 5597-512  
24. Juni 2011

**Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau“  
der Stadt Neubrandenburg  
Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 25. Mai 2011, mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Vorentwurf bitten.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg gibt es folgende Hinweise zum vorliegenden Planungsstand:

Die Planung soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer „stationären Einrichtung der Jugendhilfe“ schaffen. Dafür wird ein Sondergebiet für den Gemeinbedarf, hier für soziale Zwecke als stationäre Einrichtung der Jugendhilfe festgesetzt. Entsprechend den Aussagen der Begründung soll diese Einrichtung auch der Unterbringung der zu betreuenden Jugendlichen, also letztlich der Wohnnutzung dienen. Welche weiteren Nutzungen im Zusammenhang mit dieser Planung für eine stationäre Einrichtung der Jugendhilfe ermöglicht werden, sollte ergänzend in der Begründung dargelegt werden.

Grundsätzlich sind wir der Auffassung, dass die Betreuung und Förderung von Jugendlichen tagsüber am Standort, bspw. in Werkstätten, sinnvoll ist. Für die ganztägige Unterbringung bzw. Wohnnutzung ist der Standort aufgrund der direkten Nachbarschaft zum uneingeschränkten Gewerbegebiet sowie des daraus resultierenden Immissions-Konfliktpotentials nach unserer Ansicht jedoch nicht geeignet. Wir weisen daher darauf hin, dass die Lösung der bestehenden Immissionskonflikte durch die Planung nicht zu Lasten des Gewerbes gehen darf.

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

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

In der Begründung heißt es in Punkt 6.2.1 „Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe“

„Das Konzept des Trägers der Einrichtung sieht Werkstatt, Sportplatz, Ställe (z. B. Federvieh, Hund) und ein weiteres Wohngebäude sowie einen Pferdestall für therapeutische Zwecke vor.“

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

Die Festsetzungen im Sondergebiet in Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) haben sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume des Sondergebiets einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 stellt fest, dass im westlichen Planbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. In einem schmalen bis zu 35 m breiten Randstreifen auf der östlichen Seite des Plangebiets kommt es je nach Entfernung zum benachbarten Gewerbegebiet zu Überschreitungen von 1-5 dB(A).

Dem soll durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der übrigen Nutzungen im östlichen Planbereich Rechnung getragen werden.

Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

Wie bereits dargestellt wurde, ist mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wiederum Wohnen angedacht. Deshalb erwarten wir den gleichen Schutz für das Gewerbegebiet wie im bisher gültigen Bebauungsplan. Warum die Stadt Neubrandenburg für das jetzt geplante Wohnen jedoch ein niedrigeres Schutzbedürfnis vorsieht als für das jetzt zulässige Wohnen ist für uns nicht erkennbar. Den Unterschied zwischen dem Wohnen in der stationären Einrichtung der Jugendhilfe und dem Wohnen in einem normalen Wohnhaus können wir nicht nachvollziehen. ③

Bezüglich des Immissionssschutzes geht die Schallimmissionsprognose davon aus, dass durch die Planung dem Schutzanspruch der künftigen Nutzung als auch dem Anspruch der Bestandssicherung des benachbarten Gewerbes ausreichend Rechnung getragen wird. Dies ist nach unserer Auffassung kritisch zu betrachten, da der Bestandsschutz den betroffenen Gewerbetreibenden in der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches keinen genügenden Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Änderung der Nutzungsart oder Nutzungsintensität bietet. ④

Aufgrund des Konfliktpotentials der vorliegenden Planung sind wir zudem der Auffassung, dass die Planung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht so offen und unbestimmt sein sollte, wie sie derzeit vorliegt. So sollte nach unserer Ansicht geprüft werden, ob über geeignete Festsetzungen eine Errichtung der lärmunempfindlichen Werkstattgebäude als schallschützende Riegelbebauung, wie sie auch in der Schallimmissionsprognose vom 13. Dezember 2010 (S. 8 Absatz 2) begrüßt wird, verbindlich festgesetzt werden kann. ⑤

Um zudem künftig Beschwerden der Anwohner aufgrund subjektiver Lärm- oder Geruchswahrnehmung zu vermeiden, sollte die Wohnnutzung soweit wie möglich vom Gewerbegebiet abgerückt werden. Darüber hinaus schlagen wir vor zu prüfen, ob insbesondere die Wohn- bzw. Schlafräume verbindlich im Schallschatten der Gebäude angeordnet werden können. ⑥

Mit freundlichen Grüßen



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

Auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 waren aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen. Der Schallschutz sollte durch die festgesetzte schallschützende Riegelbebauung selbst erbracht werden.

Zudem handelt es sich in der hier vorliegenden 5. Änderung nicht um die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, wie in der 2. Änderung für diesen Planbereich festgesetzt. Die 5. Änderung setzt den Planbereich als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe fest. Der Störgrad wird mit 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts vergleichbar einem Mischgebiet angegeben, im Gegensatz zu einem allgemeinen Wohngebiet mit den Orientierungsrichtwerten 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Planungsrechtlich sind die in diesem Sondergebiet festgesetzten Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Zudem ist der planungsrechtliche Begriff des Wohnens durch eine auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.

Zu 4. **Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die Schallimmissionsprognose geht von den in der Nachbarschaft des geplanten Sondergebiets vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) aus. Nutzungsänderungen der Gewerbebetriebe, die sich in Bezug auf Schallemissionen in diesem Rahmen bewegen, sind weiterhin möglich.

Zu 5. **Der Hinweis wird beachtet.**

Siehe zu Punkt 2. der Abwägung Absatz 3

Zu 6. **Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die vorliegende Schallimmissionsprognose stellt fest, dass die gewählten Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte nur im östlichen Randbereich überschritten werden, im westlichen Teilbereich sind diese eingehalten. Aus diesem Grund ist eine solche Festsetzung für den gesamten Planbereich abzulehnen. Für den östlichen Planbereich ist der Vorschlag mit der Festsetzung Nr. 1.6.2 berücksichtigt worden (s. auch zu Punkt 2 der Abwägung).



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

**Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg  
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29. November 2011, mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplanentwurf bitten.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg gibt es folgende Anmerkungen und Hinweise zum vorliegenden Planungsstand:

1. Der vorliegende Änderungsentwurf soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer „stationären Einrichtung der Jugendhilfe“ schaffen. Eine Betreuung und Förderung von Jugendlichen tagsüber am Standort, bspw. in Werkstätten, halten wir für sinnvoll. Für die ganztägige Unterbringung bzw. Wohnnutzung ist der Standort aufgrund der direkten Nachbarschaft zum uneingeschränkten Gewerbegebiet sowie des daraus resultierenden Immissionskonfliktpotentials nach unserer Auffassung nicht geeignet.
2. Bereits zum Vorentwurf haben wir Ihnen mit unserer Stellungnahme vom 24. Juni 2011 mitgeteilt, dass die Lösung der von der Planung hervorgerufenen Immissionskonflikte durch die Planung nicht zu Lasten des Gewerbes gehen darf. Der nun vorliegende Entwurf setzt sich mit den vorgebrachten Einwänden jedoch nicht auseinander. Insbesondere ist die Begründung unverändert im Vergleich zum Vorentwurf. Der Versuch einer planerischen Konfliktbewältigung ist somit für uns nicht zu erkennen.

06.02.12 (13.2 S. 1)

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

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

Die Festsetzungen im Sondergebiet in Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) haben sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume des Sondergebiets einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 stellt fest, dass im westlichen Planbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. In einem schmalen bis zu 35 m breiten Randstreifen auf der östlichen Seite des Plangebiets kommt es je nach Entfernung zum benachbarten Gewerbegebiet zu Überschreitungen von 1-5 dB(A).

Dem soll durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der übrigen Nutzungen im östlichen Planbereich Rechnung getragen werden.

Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

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

Die Festsetzungen im Sondergebiet in Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) haben sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume des Sondergebiets einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

13.2

Ralf Pfloth		A 33 Stadtplanung	
Leiter Geschäftsbereich			
Grundsatzangelegenheiten			
i	Eingang am:		
k	08. Feb. 2012	G	AE
WVL	UJY	V	
Artw.	Eing.-Nr.: 2011	F	
		D	

Ihr Ansprechpartner  
Martens Belling  
E-Mail  
martens.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.  
0395 5597-213

Fax  
0395 5597-512

6. Februar 2012

3. Auch der Verweis auf die Schallimmissionsprognose vom 13. Dezember 2010 kann unsere Bedenken nicht zerstreuen. Der Bewertung in der Schallimmissionsprognose liegen die Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zugrunde. Laut Schallimmissionsprognose (vgl. S. 8) erfolgt diese Einstufung aufgrund der vorgesehenen Nutzung im sonstigen Sondergebiet in Anlehnung an ein Mischgebiet. Nach unserer Auffassung ist die Einstufung des vorgesehenen sonstigen Sondergebietes in Anlehnung an ein Mischgebiet jedoch kritisch zu betrachten, da die beschriebene Hauptnutzung eindeutig das Wohnen ist. Die beabsichtigte Wohnform und die therapeutische Betreuung der Bewohner ändern daran nichts. Eine Nutzungsmischung, wie sie für ein Mischgebiet gebietstypisch ist, liegt im Geltungsbereich jedoch nicht vor.

Warum die Stadt Neubrandenburg für das jetzt geplante Wohnen, trotz entsprechender Hinweise zum Vorentwurf, weiterhin ein niedrigeres Schutzbedürfnis vorsieht als für das derzeit zulässige Wohnen (entsprechend der 2. Änderung des B-Plans 42) ist für uns nicht erkennbar. Den Unterschied zwischen dem Wohnen in der stationären Einrichtung der Jugendhilfe und dem Wohnen in einem normalen Wohnhaus können wir nach wie vor nicht nachvollziehen.

Bezüglich des Immissionsschutzes geht die Begründung stattdessen unverändert davon aus, dass durch die Planung dem Schutzanspruch der künftigen Nutzung und dem Anspruch der Bestandssicherung des benachbarten Gewerbes ausreichend Rechnung getragen wird. Auch dies ist nach unserer Auffassung kritisch zu betrachten, da der Bestandsschutz den betroffenen Gewerbetreibenden in der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches keinen genügenden Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Änderung der Nutzungsart oder Nutzungsintensität bietet.

4. Um zudem künftig Beschwerden der Anwohner aufgrund subjektiver Lärm- oder Geruchswahrnehmung zu vermeiden, sind wir weiterhin der Auffassung, dass die Wohnnutzung soweit wie möglich vom Gewerbegebiet abgerückt werden sollte. Dies muss durch eindeutige Festsetzungen auch umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Planung auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen unverändert offen und unbestimmt. Die Gestaltung der Baufenster ermöglicht es beispielsweise die Baukörper im Lärmpegelbereich II unmittelbar an der Grenze des Lärmpegelbereichs III zu errichten und zugleich schutzbedürftige Nutzungen auf der schallzugewandten Ostseite anzuordnen. Es bleibt offen, wie auf diese Weise der Schallschutz gewährleistet werden soll. Die Festsetzungen sind nach unserer Auffassung daher so zu treffen, dass Wohn- und Schlafräume verbindlich im Schallschatten (also auf der Westseite der Gebäude) im Lärmpegelbereich II angeordnet werden.

In der Begründung wird das mit dem Vorhaben verbundene Nutzungsspektrum dargestellt. Es dominiert der Wohnanteil, der in untergeordnetem Maße durch eine Handwerksnutzung (Werkstätten) ergänzt wird. Hinsichtlich der beschriebenen Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben damit in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Vor diesem Hintergrund können wir die Notwendigkeit der Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht nachvollziehen. Da sich mit dem Vorhaben das Schutzniveau nicht ändert, sind die Vorkehrungen zum Immissionsschutz, wie sie in der textlichen Festsetzung 1.5 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 enthalten waren, beizubehalten.

Die aus der vorliegenden Schallimmissionsprognose für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 entwickelten Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Lösung des Immissionskonfliktes geht somit nicht zu Lasten der Gewerbebetriebe.

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

Es handelt es sich in der hier vorliegenden 5. Änderung nicht um die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, wie in der 2. Änderung für diesen Planbereich festgesetzt. Die 5. Änderung setzt den Planbereich als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe fest. Der Störgrad wird mit 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts vergleichbar einem Mischgebiet angegeben, im Gegensatz zu einem allgemeinen Wohngebiet mit den Orientierungsrichtwerten 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Planungsrechtlich sind die in diesem Sondergebiet festgesetzten Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Zudem ist der planungsrechtliche Begriff des Wohnens durch eine auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.

Die Schallimmissionsprognose geht von den in der Nachbarschaft des geplanten Sondergebiets vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) aus. Nutzungsänderungen der Gewerbebetriebe, die sich in Bezug auf Schallemissionen in diesem Rahmen bewegen, sind weiterhin möglich.

#### Zu 4. **Der Hinweis wird beachtet.**

Dass sich Anlieger trotz der Schutzmaßnahmen durch Lärm belästigt fühlen, ist zwar nicht auszuschließen, jedoch stellt bei Einhaltung der zulässigen Werte der auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen das subjektive Empfinden des Einzelnen keine Grundlage dar, rechtlich gegen die Gewerbebetriebe vorzugehen.

Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

Aufgrund der nicht nachvollziehbaren Auseinandersetzung mit den Einwänden unserer Stellungnahme zum Vorentwurf sowie auch aus den vorgenannten Gründen lehnen wir die Planung in der vorliegenden Form ab. ⑥

Mit freundlichen Grüßen



P. Froth

Die vorliegende Schallimmissionsprognose stellt fest, dass die gewählten Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte nur im östlichen Randbereich überschritten werden, im westlichen Teilbereich sind diese eingehalten. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung zur Einordnung der Wohn- und Schlafräume nur auf der Westseite für den gesamten Planbereich abzulehnen. Für den östlichen Planbereich ist der Vorschlag mit der Festsetzung Nr. 1.6.2 berücksichtigt worden (s. auch zu Punkt 1 der Abwägung).

Zu 5. **Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Planungsrechtlich ist das Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Weiter siehe unter Punkt 3

Zu 6. **Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Weiteres siehe unter Punkt 1.

3.1

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

3.50  
Lutz Burmeister

(2.5)  
26.05.11  
2219 bu

26.05.11 (2.5)

**Keine Hinweise**

2.20.20  
Bauleitplanung  
Frau Strasen

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	
I	Eingang am: X AE
R	27. Mai 2011
WVL	
Antw. Eing.-Nr.:	915
	D R

**Bebauungsplan Nr. 42 "Eschengrund/ Gartenbau"**

Sehr geehrte Frau Strasen,

seitens der Verkehrsabteilung des Fachbereiches Sicherheit und Ordnung liegen keine Planungen oder sonstige Maßnahmen vor, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im o.g. Bereich von Bedeutung sein könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Burmeister



## neu,SW Das und mehr!®

Neubrandenburger  
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung  
Vorsitzender  
Holger Hanson  
Ingo Meyer

Aufsichtsrat  
Vorsitzende  
Caterina Muth

John-Schehr-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. 3010405517

Amtsgericht  
Neubrandenburg  
HRB-1194

USt-IdNr.  
DE137270540  
Steuernummer  
072/125/00063

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 110261 - 17042 Neubrandenburg

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

Abt. Stadtplanung		L	
Aut. Az.	Eingang am:	B	AE
T	06. Feb. 2012	G	
R		V	
WVL		F	
Antw. Eing.-Nr.:	182	D	

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	29.11.2011	0395 3500-568	Nadine Handorf	3. Februar 2012
			Technische Investitionen	

**Stellungnahme zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschen-  
grund/Gartenbau“**  
unser Auftrag Nr. 1859/11

Sehr geehrte Frau Strasen,

die uns mit Schreiben vom 29.11.2011 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unse-  
res Unternehmens geprüft.

Unsere Stellungnahme Nr. 0772/11 – TIP 46/11 vom 22.06.2011 behält weiterhin uneingeschränkt  
Gültigkeit.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Henrik Arent

Nadine Handorf

**Anlagen**

Bestandsunterlagen (Pläne 1.1 bis 1.4)  
CD-ROM (dxf-Daten)

**Keine Hinweise**

Ihre Anschrift: **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

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.		
I	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> NE
K	09. Juni 2011	<input type="checkbox"/> G
WVL	LB	<input type="checkbox"/> V
Antw. Eing.-Nr.:	970	<input type="checkbox"/> F
		<input type="checkbox"/> D

h.

**Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
hier: Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

Der Vorentwurf und die Begründung für den o. g. Bebauungsplan Nr. 42 lagen uns vor. Zum Vorhaben haben wir

keine Stellungnahme.  folgende Stellungnahme:

*Die planrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden akzeptiert.*

*Die in der Begründung gemachten Erläuterungen dazu sind ausreichend.*

Neub., 7.6.11  
Ort, Datum

[Signature]  
Unterschrift

Anlage

Keine Hinweise

(15.2)

**Landesamt für Kultur und  
Denkmalpflege**



– Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 · 19011 Schwerin		Abt. Stadtplanung	Fr Schreiben: 26.05.2011
Stadt Neubrandenburg		L	Fr Zeichen: 2.20
Stadtentwicklung, Bauleitplanung		B	Bearbeitet von: Bauleitplanung
Eingang am:		G	Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
Postfach 11 02 55	- 5. Juli 2011	V	0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
17042 Neubrandenburg		F	Mein Zeichen: 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-42-06
WWL		D	Schwerin, den 30.06.2011
Antw. Eing.-Nr.: 1115			

**Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau" der Stadt Neubrandenburg**  
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

nachrichtlich an:  
Untere Denkmalschutzbehörde,  
NB

gez. Dr. Klaus Winands  
Dezernatsleiter

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

30.06.11 (15.2)

Keine Hinweise

**Landesamt für Kultur  
und Denkmalpflege  
Verwaltung**

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

Ihre Anschrift: *Stadt Neubrandenburg*  
(Stempel) *2.20 Untere Denkmalschutzbehörde*

(15.3)

Stadt Neubrandenburg  
2.20 Stadtplanung  
PSF 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
hier: Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

Der Vorentwurf und die Begründung für den o. g. Bebauungsplan Nr. 42 lagen uns vor. Zum Vorhaben haben wir

keine Stellungnahme.  folgende Stellungnahme:

*Ich habe keine weiteren Hinweise für  
den Geltungsbereich der 5. Änderung des  
B-Planes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“.*

*NB, 22.6.2011*  
Ort, Datum

*[Signature]*  
Unterschrift

Anlage

Keine Hinweise

3.5

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

15.3

30.12.11 (15.3)

Der Oberbürgermeister  
als untere Denkmalschutzbehörde  
2.20

Neubrandenburg, 30.12.2011  
pre Telefon 20 97  
uD-11-320-pre

Keine Hinweise

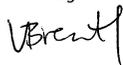
2.20.20 Frau Eggert

**Bauvorhaben Neubrandenburg  
Bebauungsplan Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“, 5. Änderung  
Denkmalrechtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Abteilungen der  
Stadtverwaltung**

Sehr geehrte Frau Eggert,

die Belange des Denkmalschutzes sind im Entwurf und in der Begründung der 5. Änderung  
berücksichtigt. Ich habe keine weiteren Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Viola Brentführer

# **STADT NEUBRANDENBURG**

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

---

## **ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Kopie an Herrn Walter 23.1.12V

Fachbereich 2  
 Reg.-Nr.: 9826  
 Eingang: 22. Dez. 2011  
 Bearb./Entsch. an: 2.20  
 Rückspr./VVV:

**AWO**  
 Arbeiterwohlfahrt  
 Stadtverband  
 Neubrandenburg e.V.  
 Geschäftsstelle

Feldmark 1  
 17034 Neubrandenburg  
 Tel. 0395 777562-0  
 Fax 0395 777562-11  
 E-Mail: awo-ab@gmx.de  
 www.awo-neubrandenburg.de

Abt. Stadtplanung  
 Eingang am: 22. Dez. 2011  
 Eing.-Nr.: 1286  
 2011-12-20

T			
R			
WVL			
Antw.			

Ihre Zeichen/Ihr Schreiben vom: \_\_\_\_\_  
 Unsere Zeichen: \_\_\_\_\_  
 Durchwahl: \_\_\_\_\_

20.12.11 (AWO S. 1)

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Zu 1. Bei dem Gespräch mit Ihrem Mitarbeiter, Herrn Rogge, am 14.09.2011 handelte es sich um eine Information zum Entwurf des Bebauungsplanes und nicht um eine formelle Anhörung.

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

Auch die 5. Änderung des Bebauungsplanes sieht an dieser Stelle ein Baufeld vor. Jedoch haben die Festsetzungen im Sondergebiet in Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume des Sondergebiets einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten..

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 stellt fest, dass im westlichen Planbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. In einem schmalen bis zu 35 m breiten Randstreifen auf der östlichen Seite des Plangebiets kommt es je nach Entfernung zum benachbarten Gewerbegebiet zu Überschreitungen von 1-5 dB(A).

Durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der lärmunempfindlichen Nutzungen im östlichen Planbereich können die Belange des Umweltschutzes zwischen dem heranrückenden Sondergebiet und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet berücksichtigt und damit die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet abgesichert werden.

Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist.

Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

**Bebauungsplanänderung für unseren sozialen Bedarf  
Baumwallweg 14, 17034 Neubrandenburg**

Sehr geehrter Herr Walter,

nachdem ich nun mit Ihren Mitarbeiterinnen gesprochen habe und wir unsere Meinungen ausgetauscht haben, möchte ich die Situation nun noch einmal schriftlich festhalten.

Leider ist es für meinen Mitarbeiter Herrn Rogge nicht ersichtlich gewesen, dass es sich bei dem im Vorab geführten Gespräch in Ihrem Hause um eine formelle Anhörung gehandelt hat, bei der er die Wünsche oder Meinungen der AWO vertritt. Er wollte sich von Ihren Damen nur über den aktuellen Planungsstand informieren lassen, um mir dann darüber zu berichten. Leider war ich an diesem Termin nicht persönlich anwesend, da ich kurzfristig verhindert war. Ich bedauere es sehr, wenn es diesbezüglich zu Unstimmigkeiten gekommen ist. Hierfür möchte ich mich auch in aller Form bei Ihnen und Ihren Mitarbeiterinnen entschuldigen. (1)

Nun möchte ich an dieser Stelle jedoch auch noch meine Anmerkungen zu dem Planungsstand machen, der sich mir im Moment darstellt und bei dem ich aus zweierlei Gründen noch um entsprechende Änderungen bitten.

Nach heute gültigem Baurecht könnte ich, wie im B Plan angegeben, von der Straße aus rechts gesehen als Riegelbebauung ein Haus errichten, welches die Wohn- und Schlaf-räume auf der zum Gewerbebereich abgewandten Seite hat. Dieses ist hinsichtlich des Schallschutzes auch notwendig und kommt unseren Interessen auch sehr nahe. (2)

Beim neuen Plan kann ich jedoch an dieser Stelle nicht mehr bauen. Warum verschärft man also aktuell nun die Anforderungen und Auflagen, so dass für mich an dieser Stelle nun nach neuer Planung kein Bauen mehr möglich ist? Eine Bebauung im hinteren Teil direkt beim Hundeplatz ist aus zweierlei Sicht nicht möglich. Das Grundstück ist durchzogen mit einem sehr breiten Naturgraben, weil dort ständig Wasser steht. Der hintere Teil des Grundstücks sollte auch von uns nur als Naturteil genutzt werden, für Tierhaltung etc.

II.1.1

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

20.12.11 (AWO S. 2)

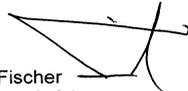
Nach heutigem Baurecht steht der Zaun auf der Grundstücksgrenze, in gleicher Linie zu den Nachbarn. Dieses sieht korrekt aus und wird nach Erneuerung des Zaunes auch ein einheitliches Bild geben. ③

Warum legt man nun fest, dass dieser Zaun in Zukunft einen Meter auf das Grundstück zu versetzen ist. Damit rauben Sie mir entsprechende nutzbare Fläche, ganz zu schweigen hinsichtlich der Pflege eines außerhalb des Grundstücks liegenden Grünstreifens. Die Grünstreifen auf der öffentlichen Straße in diesem Bereich sind heute schon sehr schlecht gepflegt. Auch für uns ist es dann eine Zumutung, außerhalb des Grundstücks weitere Flächen zu bewirtschaften.

Auch dieses ist eine Änderung des bestehenden Rechtes, welches überhaupt nicht notwendig ist und auch auf keinen Fall meine Zustimmung findet.

Ich bin sehr dankbar, dass uns die Stadt und Ihre Mitarbeiter bei der Änderung des B Planes dabei unterstützen, dass wir in Zukunft das Grundstück so nutzen können, wie wir es als Eigentümer auch wollen. Ich wäre Ihnen aber noch mehr dankbar, wenn Ihre Mitarbeiter meine Wünsche respektieren würden, die diese oben vorgeschlagenen Änderungen betreffen. Bitte richten Sie sich diesbezüglich nach den Wünschen und Vorgaben des Eigentümers. Wenn dieser diese entsprechenden zwei Änderungen nicht möchte, sollte es doch wohl kein Problem darstellen, in diesen Punkten alles so zu lassen wie es in der Vergangenheit sicherlich auch nach vielen Abwägungen und Diskussionen festgeschrieben wurde.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Fischer  
Geschäftsführer

Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.

In Festsetzung 2.1 wird der letzte Satz „Die Zäune sind mit Sträuchern abzapflanzen.“ gestrichen. Die zeichnerische Festsetzung einer Pflanzfläche innerhalb der Grundstücksgrenzen im Planteil A ist hinreichend bestimmt. Festsetzungen zum Standort des Zaunes sind nicht erforderlich.

## HERMANN STITZ & Co. ROSTOCK KG

Fachgroßhandel für Haustechnik

Hermann Stitz & Co. ROSTOCK KG - Silder Moor 9 - 18196 Kavelstorf

**EINSCHREIBEN / RÜCKSCHEIN**  
Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Frau A. Eggert  
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

vorab per Fax an 0395-555-2934

Telefon: 038208-66-204  
Fax: 038208-66-220  
mail: ralf.thomas@gc-gruppe.de  
17.06.11  
Verwaltung  
Ralf Thomas

### 5. Änderung B-Plan Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau Widerspruch gegen die geplante Änderung

Sehr geehrte Frau Eggert,

bezugnehmend auf die jetzt geplante Änderung des Bebauungsplanes möchten wir unseren bisher in den Verfahren zum Ausdruck gebrachten Standpunkt nochmals manifestieren. Im gesamten Planungsverfahren haben wir unseren Standpunkt dargelegt, um mögliche Fehler für die Zukunft auszuschließen.

Als unsere Firma den Standort Baumwallsweg 12 erwarb, war das Gebiet eindeutig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Sonst hätten wir uns mit Sicherheit nicht dazu entschließen können, in diesen Standort zu investieren, da wir für den Aufbau unserer Firma Planungssicherheit benötigten. Auch die Nachbargrundstücke wurden als Gewerbeflächen erworben. Wir durften also beim Kauf davon ausgehen, uns nicht in oder an einem Wohngebiet anzusiedeln.

Wir betreiben einen Fachgroßhandel für Haustechnik. Unsere Firma wird von Industriepartnern beliefert. Mit unserem eigenen Fuhrpark als auch über Spediteure beliefern wir arbeitstäglich unsere Kunden. Auch uns ist klar, dass es kein Recht auf Verlärmung der Nachbarschaft gibt und jeder gefordert ist, die Lärmemissionen so gering wie möglich zu halten. Darum sind wir auch regelmäßig bemüht. Die vorgeschriebenen Werte werden durch uns eingehalten.

Wie mehrfach bereits an dieser Stelle geschehen geben wir nochmals zu bedenken, dass zum Beispiel Start-, Stand- und Fahrgeräusche von LKW nicht vermieden werden können. Bewohner könnten sich dadurch jedoch in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt fühlen. Dies gilt vor allem für die frühen Morgenstunden. Die uns genehmigten Betriebszeiten erstrecken sich von 04.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Jemandem, der sich hier beeinträchtigt fühlt wird es egal sein, ob wir die zulässigen Durchschnittswerte einhalten oder nicht. Wir

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> XE
R	20. Juni 2011	G
WV		V
Antw. Eing.-Nr.:	1019/11	F
		D

17.06.11 (Stitz S. 1)

### Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

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

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll auf einer bisher als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanes Baurecht für ein Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe geschaffen werden.

Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.

Die Festsetzungen im Sondergebiet in Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) haben sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume des Sondergebiets einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

18196 Kavelstorf  
Silder Moor 9  
Telefon (03 82 08) 66-0  
Telefax (03 82 08) 66-222

19061 Schwerin  
Rudolf-Diesel-Str. 12  
Telefon (03 85) 64 14-0  
Telefax (03 85) 64 14-120

17034 Neubrandenburg  
Baumwallsweg 12  
Telefon (03 95) 45 72-0  
Telefax (03 95) 45 72-106

Bankverbindungen  
Deutsche Bank AG (BLZ 130 700 00) Kto.-Nr. 13 955 81 00  
Ostseesparkasse Rostock (BLZ 130 500 00) Kto.-Nr. 290 001 277  
Rostocker Volks- und Raiffeisenbank (BLZ 130 800 00) Kto.-Nr. 1 063 685  
Ust-IdNr. DE 162048962  
Handelsregister Amtsgericht Rostock HRA 0951



Hermann Stitz & Co. ROSTOCK KG · Silder Moor 9 · 18196 Kavelstorf

- 2 -

möchten vermeiden, uns gegen mögliche Klagen von Anwohnern oder Eigentümern zur Wehr setzen zu müssen und für den Fortbestand unserer Firma regelmäßig vor Gericht zu kämpfen.

Das uns seinerzeit vorgelegte Lärmschutzgutachten von Dr. Wünsche findet hier nicht mehr die Beachtung wie in den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes. Wir gehen auch weiterhin von Schalleinbrüchen in geschützte Bereiche aus. Durch den damaligen Gutachter wurde dies nicht ausgeschlossen. (2)

Wir bitten nochmals um Prüfung, um nicht durch eine vorschnelle Wohnbebauung Tatsachen zu schaffen, die für eine der beteiligten Seiten möglicherweise in Zukunft nur Nachteile bringt. Wir haben großes Interesse an der dauerhaften Sicherung von Arbeitsplätzen als auch dem Gewerbestandort Neubrandenburg.

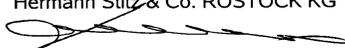
In Neubrandenburg gibt es 2000 zur Wohnbebauung freie Quartiere. Warum sollen im Bereich Eschengrund Problemfelder geschaffen werden, die möglicherweise noch ausgeräumt werden könnten.

Die rechtlichen Bedenken hinsichtlich einer Wohnbebauung sind unseres Erachtens nach durch das Planungsverfahren nicht ausgeräumt worden. Auch wir als langansässiges Wirtschaftsunternehmen dürfen von der Stadt Neubrandenburg Planungssicherheit und Unterstützung bei der Sicherung unseres Standortes erwarten.

Entgegen dem Kauf als Gewerbefläche ohne Einschränkungen würden wir auch für den Fall einer Grundstücksveräußerung Einschränkungen bzw. Einbußen befürchten, die im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung gesehen werden müssten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß  
Hermann Stitz & Co. ROSTOCK KG

  
i.A. Ralf Thomas

17.06.11 (Stitz S. 2)

### Zu 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 stellt fest, dass im westlichen Planbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. In einem schmalen bis zu 35 m breiten Randstreifen auf der östlichen Seite des Plangebiets kommt es je nach Entfernung zum benachbarten Gewerbegebiet zu Überschreitungen von 1-5 dB(A).

Durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der lärmunempfindlichen Nutzungen im östlichen Planbereich können die Belange des Umweltschutzes zwischen dem heranrückenden Sondergebiet und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet berücksichtigt und damit die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet abgesichert werden.

Im Änderungsbereich wird nicht „allgemeines Wohngebiet“, sondern ein „Sondergebiet“ mit einem Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht entsprechend einem Mischgebiet festgesetzt.

Der Störgrad umschreibt die Intensität der Störung, die das Baugebiet zu erwarten hat. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes vom „allgemeinen Wohngebiet“ in ein Sondergebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes stellt für die Gewerbetreibenden bereits eine Verbesserung der Lärmsituation gegenüber dem zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplan dar, da der Störgrad eines Mischgebiets über dem eines „allgemeinen Wohngebiets“ liegt.

02.02.12 (Stitz S. 1)

## HERMANN STITZ & Co. ROSTOCK KG

Fachgroßhandel für Haustechnik

Hermann Stitz & Co. ROSTOCK KG · Silder Moor 9 · 18196 Kavelstorf

**EINSCHREIBEN / RÜCKSCHEIN**  
**Stadt Neubrandenburg**  
**Fachbereich Stadtentwicklung**  
**Frau A. Eggert**  
**Friedrich-Engels-Ring 53**

17033 Neubrandenburg

vorab per Fax an 0395-555-2934

Abt. Stadtplanung  
 Abl. Az.:  
 Eingang am: **6. Feb. 2012**  
 Eing.-Nr.: **181**

T	L
R	G
WVL	V
Antw.	F
	D

AE  
fr

Telefon: 038208-66-204  
 Fax: 038208-66-220  
 mail: [ralf.thomas@gc-gruppe.de](mailto:ralf.thomas@gc-gruppe.de)  
 02.02.12  
 Verwaltung  
 Ralf Thomas

**5. Änderung B-Plan Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau“**  
**Widerspruch gegen die geplante Änderung**

Sehr geehrte Frau Eggert,

wir haben unseren Standpunkt nicht geändert und sind gegen eine Änderung des Bebauungsplanes.

Als unser Unternehmen den Standort Baumwallsweg 12 erwarb, war das Gebiet eindeutig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Wir hätten sonst an diesem Standort nicht investiert. Auch die Nachbargrundstücke wurden als Gewerbeflächen erworben. Wir sind beim Kauf davon ausgegangen, dass kein Wohngebiet angesiedelt wird.

Wir betreiben einen Fachgroßhandel für Haustechnik. Unsere Firma wird von Industriepartnern beliefert. Mit unserem eigenen Fuhrpark und Spediteuren beliefern wir arbeitstäglich unsere Kunden.

Wie mehrfach mitgeteilt geben wir erneut zu bedenken, dass zum Beispiel Start-, Stand- und Fahrgeräusche von LKW nicht vermieden werden können. Zukünftige Bewohner könnten sich dadurch jedoch in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt fühlen. Dies gilt vor allem für die frühen Morgenstunden. Die uns genehmigten Betriebszeiten erstrecken sich von 04.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Jemandem, der sich hier beeinträchtigt fühlt wird es egal sein, ob wir die zulässigen Durchschnittswerte einhalten oder nicht. ①

Wir müssen verhindern, uns gegen mögliche Klagen von Anwohnern, Eigentümern oder Nutzern zur Wehr setzen zu müssen. Dies gilt insbesondere für gerichtliche Auseinandersetzungen.

Das uns seinerzeit vorgelegte Lärmschutzgutachten von Dr. Wünsche findet nicht mehr die Beachtung wie in den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes. ②

18196 Kavelstorf  
 Silder Moor 9  
 Telefon (03 82 08) 66-0  
 Telefax (03 82 08) 66-222

19061 Scherwin  
 Rudolf-Diesel-Straße 12  
 Telefon (03 85) 64 14-0  
 Telefax (03 85) 64 14-120

17034 Neubrandenburg  
 Baumwallsweg 12  
 Telefon (03 95) 45 72-0  
 Telefax (03 95) 45 72-106

Bankverbindungen  
 Deutsche Bank AG (BLZ 120 700 00) Kto.-Nr. 13 955 81 00  
 Ostseesparkasse Rostock (BLZ 130 500 00) Kto.-Nr. 290 001 277  
 Rostocker Volks- und Raiffeisenbank (BLZ 130 900 00) Kto.-Nr. 1 063 668  
 USt-Nr. DE 162048962  
 Handelsregister Amtsgericht Rostock HRA 0951

### Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

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

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll auf einer bisher als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanes Baurecht für ein Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe geschaffen werden.

Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.

Die Festsetzungen im Sondergebiet in Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) haben sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume des Sondergebiets einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Die aus der vorliegenden Schallimmissionsprognose für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 entwickelten Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Dass sich Anlieger trotz der Schutzmaßnahmen durch Lärm belästigt fühlen, ist zwar nicht auszuschließen, jedoch stellt bei Einhaltung der zulässigen Werte der auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen das subjektive Empfinden des Einzelnen keine Grundlage dar, rechtlich gegen die Gewerbebetriebe vorzugehen.



Hermann Stitz & Co. ROSTOCK KG · Silder Moor 9 · 18196 Kavelstorf

- 2 -

Wir gehen auch weiterhin von Schalleinbrüchen in geschützte Bereiche aus. Durch den damaligen Gutachter wurde dies nicht ausgeschlossen. Warum wurde jetzt ein neues Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben? An der Grundsituation haben sich keine Änderungen ergeben

Wir gehen weiterhin davon aus, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Bestand hat und die Anträge zurückgenommen werden.

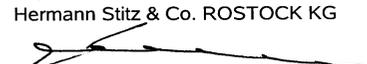
Die rechtlichen Bedenken hinsichtlich einer Wohnbebauung (wenn auch in einer Sondernutzung) sind unseres Erachtens nach durch das Planungsverfahren nicht ausgeräumt worden. Auch wir als Wirtschaftsunternehmen dürfen von der Stadt Neubrandenburg Planungssicherheit und Unterstützung bei der Sicherung unseres Standortes erwarten.

Bei Änderung des Bebauungsplanes befürchten wir Nachteile bei einer möglichen Veräußerung unserer Liegenschaft. Die von uns geschätzte Wertminderung wäre nicht unerheblich.

Wir haben großes Interesse an der dauerhaften Sicherung von Arbeitsplätzen, auch an dem Gewerbestandort Neubrandenburg.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß  
Hermann Stitz & Co. ROSTOCK KG

  
i.A. Ralf Thomas

02.02.12 (Stitz S. 2)

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

Das Lärmschutzgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes konnte wegen der geänderten Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ in „Sondergebiet“ nicht als Grundlage für die 5. Änderung dienen.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 berücksichtigt die geänderte Nutzung und stellt fest, dass im westlichen Planbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. In einem schmalen bis zu 35 m breiten Randstreifen auf der östlichen Seite des Plangebiets kommt es je nach Entfernung zum benachbarten Gewerbegebiet zu Überschreitungen von 1-5 dB(A).

Durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der lärmunempfindlichen Nutzungen im östlichen Planbereich können die Belange des Umweltschutzes zwischen dem heranrückenden Sondergebiet und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet berücksichtigt und damit die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet abgesichert werden.

Im Änderungsbereich wird nicht wie in der 2. Änderung „allgemeines Wohngebiet“, sondern ein Sondergebiet mit einem Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht entsprechend einem Mischgebiet festgesetzt.

Der Störgrad umschreibt die Intensität der Störung, die das Baugebiet zu erwarten hat.

20.06.11 (Hüneke S. 1)

*2. 20: 2. Änderung u. Stellungnahme  
+ Schutzmaßnahmen*

**Hüneke**

Abl. Az.		Eingang am:		L	
T		23. Juni 2011		<input checked="" type="checkbox"/>	Fahrbahnmarkierung
R				<input checked="" type="checkbox"/>	Fugen schneiden und Verguß
WVI		UBV		<input checked="" type="checkbox"/>	Verkehrssicherung und Beschilderung
Anlw.	Einw. Nr.	1056 h.H.		<input checked="" type="checkbox"/>	Gußasphaltarbeiten

Sekretariat des Oberbürgermeisters  
Posteingang am:  
21. Juni 2011  
Tagebuch-Nr.: 2716 OB  
Weiterleitung an:

Hüneke Neubrandenburg GmbH  
Baumwallweg 6 h · 17034 Neubrandenburg  
Tel. (03 95) 4 22 62 82 · Fax (03 95) 4 22 62 61  
e-mail: info@hueneke-nb.de

An den Oberbürgermeister  
der Stadt Neubrandenburg  
Herrn Dr. Krüger  
Friedrich-Engels-Ring 23

17033 Neubrandenburg

vorab par Fax: 555 2951

Neubrandenburg, den 20.06.2011

#### 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

Sehr geehrter Herr Dr. Krüger,

wie aus der Presse zu entnehmen war, ist in der Zeit vom 06. bis 20.06.2011 der Vorentwurf der 5. Änderung zur Einsichtnahme ausgelegt worden. Wir haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Bevor nun der endgültige Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet und den Abgeordneten zur Stellungnahme vorgelegt wird, möchten wir für die Firma Hüneke Neubrandenburg GmbH unsere Bedenken vortragen.

Ihnen ist bekannt, dass die Firma Hüneke Neubrandenburg GmbH seit dem 01.01.1991 an dem Standort im Baumwallweg einen Betrieb mit 40 Arbeitnehmern in den Geschäftsfeldern Gussasphaltarbeiten und Fahrbahnmarkierung ausübt. Wir hatten ferner bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass gerade die Vorarbeiten für die Verarbeitung des Gussasphalts es erforderlich macht, dass unsere auf Anhänger bzw. Lastkraftwagen montierten Kocher in der Zeit von 4.00 bis 7.00 Uhr morgens aufgeheizt werden, um die erforderliche Temperatur für den Gussasphalt von 220 °C zu erreichen. Weiterhin finden in dieser Zeit als auch in den Abendstunden bis ca. 22.00 Uhr die Be- und Entladung der zum Materialtransport genutzten LKW statt. Im Ergebnis werden gerade in dieser Tageszeit unsere Lastkraftwagen mit Vollast betrieben. Die Lärmemissionen, die zu dieser Tageszeit von unsere Gewerbebetrieb ausgehen, sind daher nicht unerheblich.

Es ist auch nicht auszuschließen, dass diese Arbeiten an Wochenenden durchgeführt werden. Ich darf daran erinnern, dass unsere Firma im Rahmen der Sanierungsarbeiten an der A 19,

Geschäftsführer:  
Heinrich Jakubzik  
Henrik Marossow

Amtsgericht Neubrandenburg  
Handelsregisternummer  
HRB 4359

Steuernummer:  
FA Neubrandenburg  
ID-Nr.: DE 186558623

Banken: Sparkasse  
Neubrandenburg-Dehnbach  
(BLZ 150 502 00) 30605442  
Commerzbank Neubrandenburg  
(BLZ 150 400 69) 6886881

### Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Zu 1. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 waren aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen. Der Schallschutz sollte durch die festgesetzte schallschützende Riegelbebauung selbst erbracht werden.

Zudem handelt es sich in der hier vorliegenden 5. Änderung nicht um ein „allgemeines Wohngebiet“, wie in der 2. Änderung für diesen Planbereich festgesetzt. Die 5. Änderung setzt den Planbereich als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe fest. Der Störgrad wird mit 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts vergleichbar einem Mischgebiet angegeben, im Gegensatz zu einem „allgemeinen Wohngebiet“ mit den Orientierungsrichtwerten 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

#### Zu 2. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die 5. Änderung setzt den Planbereich als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe fest und nicht als Wohngebiet.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose vom Dezember 2010 ist Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz und berücksichtigt die von einem Gewerbegebiet Orientierungswerten 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts ausgehenden Lärmemissionen.

20.06.11 (Hüneke S. 2)

- 2 -



**Hüneke**  
Neubrandenburg GmbH

Hüneke Neubrandenburg GmbH  
Baumwallsweg 611 · 17034 Neubrandenburg  
Tel. (03 95) 4 22 62 82 · Fax (03 95) 4 22 62 61  
e-mail: info@hueneke-nb.de

- Fahrbahnmarkierung
- Fräsen, Fugen schneiden und Verguß
- Verkehrssicherung und Beschilderung
- Gußasphalтарbeiten

welche im Anschluss an das schreckliche, durch Sandverwehungen entstandene Unglück notwendig waren, durch unsere Firma beseitigt wurden. Hierfür war es erforderlich, dass auch am Wochenende in den frühen Morgenstunden die Gussasphaltmischer aufgeheizt werden mussten.

Bereits bei den vorangegangenen Änderungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes war von Schalleinbrüchen in dem geschützten Bereich des zu beplanenden Gebietes ausgegangen worden. Der uns nunmehr vorgelegte Entwurf trägt diesem Umstand teilweise Rechnung, in dem das Planungsgebiet in die Lärmpegelbereiche II und III aufgeteilt wird.

Bei Frau Eggert bestand die Möglichkeit, in die Schallimmissionsprognose des Herrn Dr. Torsten Tober vom 13.12.2010 einzusehen. Dieser Gutachter unterstellt eine Emissionseinwirkung zwischen 61 und 65 dB (A) im Bereich des Lärmpegelbereiches III. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken ist im Bebauungsplan vorgeschlagen, dass eine Nutzungseinschränkung im Lärmpegelbereich III dahingehend festgelegt wird, dass Wohnen, Übernachtung und Unterbringung von Kranken in diesem Bereich ausgeschlossen wird. Für alle anderen Räume seien passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Nach hiesiger Auffassung sind diese Festlegungen nicht ausreichend. Vergleicht man die derzeitige Planung mit den vorangegangenen Entwürfen, ist festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. durch Festlegung der Art der Bebauung nicht vorgesehen ist. Dieser Bebauungsplan stellt dem Bauherren vollkommen frei, in welche Richtung die Gebäude geöffnet sind. Er legt ferner nicht fest, dass aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. durch Aufschüttung von Schallschutzwällen oder durch Festlegung der Bepflanzung vorgenommen werden müssen.

Er legt ferner nicht fest, dass Gebäude in Richtung des Gewerbegebietes im wesentlichen geschlossen sein müssen. Nach hiesiger Auffassung ist der Entwurf des Bebauungsplanes daher nachzubessern. Auch wenn wir keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die derzeit vorgesehene Nutzung des Geländes, wie sie sich aus dem Bebauungsplan ergibt, haben, möchten wir trotzdem sichergestellt haben, dass die zukünftige Entwicklung unserer Firma durch die heranrückende Bebauung nicht eingeschränkt wird.

Vor diesem Hintergrund wird es nach unserer Auffassung für notwendig gehalten, eine Wohnbebauung gänzlich auszuschließen. Das bedeutet, dass nach unserer Auffassung weder Wohn-

Geschäftsführer:  
Heinrich Jakubzik  
Hendrik Marossov

Amtsgericht Neubrandenburg  
Handelsregisternummer  
HRB 4359

Steuernummer:  
FA Neubrandenburg  
ID-Nr.: DE 186558623

Banken: Sparkasse 2  
Neubrandenburg-Demmin  
(BLZ 150 502 00) 306051230  
Commerzbank Neubrandenburg  
(BLZ 150 400 68) 6886881

### Zu 1. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 waren aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen. Der Schallschutz sollte durch die festgesetzte schallschützende Riegelbebauung selbst erbracht werden.

Zudem handelt es sich in der hier vorliegenden 5. Änderung nicht um „allgemeines Wohnen“, wie in der 2. Änderung für diesen Planbereich festgesetzt. Die 5. Änderung setzt den Planbereich als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe fest. Der Störgrad wird mit 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts vergleichbar einem Mischgebiet angegeben, im Gegensatz zu einem „allgemeinen Wohngebiet“ mit den Orientierungsrichtwerten 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

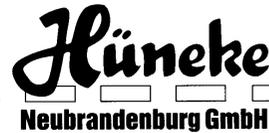
### Zu 2. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die 5. Änderung setzt den Planbereich als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe fest und nicht als Wohngebiet.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose vom Dezember 2010 ist Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz und berücksichtigt die von einem Gewerbegebiet Orientierungswerten 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts ausgehenden Lärmemissionen.

20.06.11 (Hüneke S. 3)

- 3 -



**Hüneke**  
Neubrandenburg GmbH

Hüneke Neubrandenburg GmbH  
Baumwallweg 6 h · 17034 Neubrandenburg  
Tel. (03 95) 4 22 62 82 · Fax (03 95) 4 22 62 61  
e-mail: info@hueneke-nb.de

- Fahrbahnmarkierung
- Fräsen, Fugen schneiden und Verguß
- Verkehrssicherung und Beschilderung
- Gußasphalтарbeiten

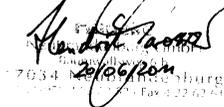
, Schlaf- noch Krankenzimmer auf dem Gelände untergebracht werden dürfen. Die übrige Nutzung des Geländes während des Tages dürfte bei Einhaltung der oben aufgeführten Festlegungen nicht störend sein.

Wir möchten ausschließen, dass in der Zukunft Beschwerden der Grundstücksnutzer, die gerade aufgrund der Fahrzeuggeräusche in den frühen Morgenstunden zur Auflagen führen, die unseren Betrieb beeinträchtigen. Wir dürfen daran erinnern, dass wir den Standort gerade deshalb gewählt haben, weil er ein uneingeschränktes Gewerbegebiet darstellt und insoweit ein Konflikt mit den Anwohnern aufgrund der Lärmemissionen ausgeschlossen ist.

Wir sind gerne bereit, unsere Einwendungen persönlich vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

Hendrik Marosow  
Geschäftsführer



17034 Neubrandenburg  
Tel. (03 95) 4 22 62 82 · Fax (03 95) 4 22 62 61

Geschäftsführer:  
Heinrich Jakubzik  
Hendrik Marosow

Amtsgericht Neubrandenburg  
Handelsregisternummer  
HRB 4359

Steuernummer:  
FA Neubrandenburg  
ID-Nr.: DE 186558623

Banken: Sparkasse  
FA Neubrandenburg  
Neubrandenburg-Demmin  
(BLZ 150 502 00) 306053000  
Commerzbank Neubrandenburg  
(BLZ 150 400 68) 8886881

### Zu 1. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 waren aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen. Der Schallschutz sollte durch die festgesetzte schallschützende Riegelbebauung selbst erbracht werden.

Zudem handelt es sich in der hier vorliegenden 5. Änderung nicht um „allgemeines Wohnen“, wie in der 2. Änderung für diesen Planbereich festgesetzt. Die 5. Änderung setzt den Planbereich als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe fest. Der Störgrad wird mit 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts vergleichbar einem Mischgebiet angegeben, im Gegensatz zu einem „allgemeinen Wohngebiet“ mit den Orientierungswerten 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

### Zu 2. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die 5. Änderung setzt den Planbereich als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe fest und nicht als Wohngebiet.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose vom Dezember 2010 ist Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz und berücksichtigt die von einem Gewerbegebiet mit den Orientierungswerten 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts ausgehenden Lärmemissionen.

**Hüneke**  
Neubrandenburg GmbH

Hüneke Neubrandenburg GmbH  
Baumwallweg 6 h · 17034 Neubrandenburg  
Tel. (03 95) 4 22 62 82 · Fax (03 95) 4 22 62 61  
e-mail: info@hueneke-nb.de

An den Oberbürgermeister  
der Stadt Neubrandenburg  
Herrn Dr. Krüger  
Friedrich-Engels-Ring 53R  
17033 Neubrandenburg

vorab per Fax: 555-2909

WVL	Eing.-Nr.: 203	08. Feb. 2012	<input checked="" type="checkbox"/>
Antw.			G
			V
			F
			D

- Fahrbahnmarkierung
- Fräsen, Fugen schneiden und Verguß
- Verkehrssicherung und Beschilderung
- Gußasphalтарbeiten

Sekretariat des Oberbürgermeisters Posteingang am:	06. Feb. 2012
Tagebuch-Nr.: 482	2
Weiterleitung an:	

Neubrandenburg, den 03.02.2012

**Begründung 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschen-  
grund/Gartenbau“**

Sehr geehrter Herr Dr. Krüger,

in den letzten Tagen hatten wir Gelegenheit die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 einzusehen.

Weder die Begründung noch das Gutachten des Sachverständigen Dr. Lober vermögen uns zu überzeugen.

Das Gutachten des Herrn Dr. Lober war bereits vor unserer Stellungnahme vom 20.06.2011, mithin auch vor der Auslage des Vorentwurfes erstellt worden.

Unsere Bedenken, welche wir mit Schreiben vom 20.06.2011 äußerten, konnten daher keinen Niederschlag in dem Gutachten finden. Der Gutachter hat festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete durch die Gewerbebetriebe Hermann Stütz Co. Rostock KG und Hüneke Neubrandenburg GmbH überschritten werden.

Es ist daher absehbar, dass die Grundstücksnutzer sich auf Grund der Lärmimmissionen gestört fühlen werden. Wir halten auch die Einstufung des Bereiches als Mischgebiets für falsch. Dies dient doch nur dazu, um die zulässigen Grenzwerte für Lärmimmissionen anzuheben.

①

03.02.12 (Hüneke S. 1)

**Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

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

Die 5. Änderung setzt den Planbereich nicht als Mischgebiet, sondern als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe fest. Der Störgrad wird mit 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts vergleichbar einem Mischgebiet angegeben, im Gegensatz zu einem „allgemeinen Wohngebiet“ mit den Orientierungsrichtwerten 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose vom Dezember 2010 ist Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz und berücksichtigt die von einem Gewerbegebiet mit den Orientierungswerten 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts ausgehenden Lärmemissionen.

Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

Geschäftsführer:  
Heinrich Jakubzik  
Hendrik Marossov

Amtsgericht Neubrandenburg  
Handelsregisternummer  
HRB 4359

Steuernummer:  
FA Neubrandenburg  
ID-Nr.: DE 186558623

Banken: Sparkasse  
Neubrandenburg-Demmin  
(BLZ 150 502 00) 306057048  
Commerzbank Neubrandenburg  
(BLZ 150 400 68) 6886881



**Hüneke**  
Neubrandenburg GmbH

Hüneke Neubrandenburg GmbH  
Baumwallsweg 6 h · 17034 Neubrandenburg  
Tel. (03 95) 4 22 62 62 · Fax (03 95) 4 22 62 61  
e-mail: info@hueneke-nb.de

- Fahrbahnmarkierung
- Fräsen, Fugen schneiden und Verguß
- Verkehrssicherung und Beschilderung
- Gußasphalтарbeiten

Diese Einstufung als Mischgebiet lässt für uns daher den Schluss zu, dass dies ausschließlich geschieht, um die Nutzung des Grundstückes möglich zu machen, obwohl die durch den Gutachter festgestellten Lärmimmissionen dies ausschließen.

Wir werden durch die geplante Nutzung, bei der auch das Einquartieren von Jugendlichen vorgesehen ist, in der Ausübung und der Erweiterung unseres Gewerbebetriebes nachhaltig eingeschränkt. Für uns bereits jetzt absehbar ist, dass wir auf Grund der Beschwerden der Anwohner Nutzungseinschränkungen ausgesetzt sein werden.

Für unser Unternehmen ist es erforderlich, dass in den frühen Morgenstunden Gusasphaltkocher aufgeheizt werden. In den Sommermonaten sind wir auch an den Wochenenden im Einsatz. Als Beispiel möchte ich nur anführen, dass die Sanierung des Friedrich-Engels-Rings regelmäßig in den Nachtstunden stattfindet um die Verkehrsbeeinträchtigung zu reduzieren.

Im vergangenen Jahr haben wir nach der furchtbaren Massenkarambolage auf der A 19 über das Wochenende die Autobahn wieder in Stand gesetzt. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Nutzer des Grundstückes es nicht tolerieren werden, wenn wir während der Nachtstunden unsere Gusasphaltkocher aufheizen und damit die Nachtruhe der Nutzer des Grundstückes nachhaltig stören.

Durch die Schallimmissionsprognose, erarbeitet von Herrn Dr. Lober sind die Bedenken jedenfalls nicht ausgeräumt worden. Ich gehe davon aus, dass das ebenfalls im Interesse der Stadt Neubrandenburg liegt, dass wir als mittelständiges Unternehmen mit 38 Arbeitskräften durch die absehbaren Beschwerden der zukünftigen Nutzer nicht an der Ausübung unseres Gewerbebetriebes eingeschränkt werden dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Henrik Marossov  
Geschäftsführer  
Hüneke Neubrandenburg GmbH  
Baumwallsweg 6 h  
17034 Neubrandenburg  
Tel. (03 95) 4 22 62 62  
Fax (03 95) 4 22 62 61

Geschäftsführer:  
Heinrich Jakubzik  
Henrik Marossov

Amtsgericht Neubrandenburg  
Handelsregisternummer  
HRB 4359

Steuernummer:  
FA Neubrandenburg  
ID-Nr.: DE 186558623

Banken: Sparkasse  
Neubrandenburg-Dein  
(BLZ 150 002 00) 3080 7218  
Commerzbank Neubrandenburg  
(BLZ 150 400 68) 6886881

03.02.12 (Hüneke S. 2)

### Zu 2. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Schallimmissionsprognose geht von den in der Nachbarschaft des geplanten Sondergebiets vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) aus. Nutzungsänderungen der Gewerbebetriebe, die sich in Bezug auf Schallemissionen in diesem Rahmen bewegen, sind weiterhin möglich.

Dass sich Anlieger trotz der Schutzmaßnahmen durch Lärm belästigt fühlen, ist zwar nicht auszuschließen, jedoch stellt bei Einhaltung der für ein Gewerbegebiet zulässigen Werte der auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen das subjektive Empfinden des Einzelnen keine Grundlage dar, rechtlich gegen die Gewerbebetriebe vorzugehen.

### Zu 3. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 berücksichtigt die geplante Nutzung und stellt fest, dass im westlichen Planbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. In einem schmalen bis zu 35 m breiten Randstreifen auf der östlichen Seite des Plangebiets kommt es je nach Entfernung zum benachbarten Gewerbegebiet zu Überschreitungen von 1-5 dB(A).

Durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der lärmunempfindlichen Nutzungen im östlichen Planbereich können die Belange des Umweltschutzes zwischen dem heranrückenden Sondergebiet und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet berücksichtigt und damit die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet abgesichert werden.

# STADT NEUBRANDENBURG

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

III. 1.1

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

Gemeinde Trollenhagen  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

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

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.		L
T	Eingang um:	<input checked="" type="checkbox"/> AE
R	23. Juni 2011	<input type="checkbox"/> G
VVL	<i>VBr</i>	<input type="checkbox"/> V
		<input type="checkbox"/> F
Anw.	Eing.-Nr.: 1053 <i>164</i>	<input type="checkbox"/> D <i>G</i>

Keine Hinweise

15.06.11 (Gem. Trollenhagen)

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden**  
hier: Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42  
„Eschengrund/Gartenbau“

Der Vorentwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen  
am 15.06.2011 zur Stellungnahme vor.

- Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.
- Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Trollenhagen, 2011-06-15  
Ort, Datum

*[Signature]*  
Einthaler  
Bürgermeister



18.01.12 (Gem. Trollenhagen)

Gemeinde Trollenhagen  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> AE
R	26. Jan. 2012	<input type="checkbox"/> S
WVL		<input type="checkbox"/> V
		<input type="checkbox"/> F
Antw. Eing.-Nr.:	133	<input type="checkbox"/> D

Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich: Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
Abteilung Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden**  
**hier: Entwurf 5. Änderung B-Plan Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“**

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen  
am 18.1.12 zur Stellungnahme vor.

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

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

Trollenhagen, den 18.01.2012  
Ort, Datum

  
Enthaler  
Bürgermeister



Keine Hinweise

08.02.12 (Gem. Woggersin)

Gemeinde Woggersin  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich: Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
Abteilung Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Abl. Az.:	
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>	AE
R	10. Feb. 2012	<input type="checkbox"/>	G
WVL	VBY	<input type="checkbox"/>	V
Antw.	Eing.-Nr.: 047	<input type="checkbox"/>	F
		<input type="checkbox"/>	D

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden**  
hier: Entwurf 5. Änderung B-Plan Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Woggersin  
am 08.02.12 zur Stellungnahme vor.

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

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

Woggersin, 08.02.2012  
Ort, Datum

  
Ernst  
Bürgermeister

Keine Hinweise

III.1.2

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

Gemeinde Woggersin  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

St
Ein
24.
V
F
D

Handwritten: *VEI*, *1062 hll*, *AE*, *A.*

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

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden**  
hier: Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42  
„Eschengrund/Gartenbau“

Der Vorentwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Woggersin  
am 15.06.11 zur Stellungnahme vor.

- 1. Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.
- 2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Woggersin, 2011-06-15  
Ort, Datum

*Ernst*  
Ernst  
Bürgermeister



15.06.11 (Gem. Woggersin)

Keine Hinweise

# STADT NEUBRANDENBURG

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

IV. Beteiligung der Betroffenen zur Änderung des Planes nach der Auslegung



**HERMANN STITZ & Co.  
ROSTOCK KG**

Fachgroßhandel für Haustechnik

Hermann Stitz & Co. ROSTOCK KG · Silder Moor 9 · 18196 Kavelstorf

**EINSCHREIBEN / RÜCKSCHEIN**  
Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Frau A. Eggert  
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

vorab per Fax an 0395-555-2934

Telefon: 038208-66-204  
Fax: 038208-66-220  
mail: ralf.thomas@gc-gruppe.de  
22.02.12  
Verwaltung  
Ralf Thomas

**5. Änderung B-Plan Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau“**  
**hier: Betroffenenbeteiligung gemäß §4a Abs. 3 Baugesetzbuch**  
**Widerspruch gegen die geplante Änderung**

Sehr geehrte Frau Eggert,

nach wie vor beharren wir auf unserer Meinung hinsichtlich des Vorhandenseins von Immissionskonflikten.

Sollte weiter kein aktiver Schallschutz angedacht werden müssten wir für uns das gesamte Gewerbegebiet in Frage stellen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß  
Hermann Stitz & Co. ROSTOCK KG

I.A. Ralf Thomas

Abt. Stadtplanung		Abtl. A.z.	
1	Eingang am:	L	
R	22. Feb. 2012	G	AE
WVL	Uter	V	
Antw.	Eing.-Nr.: 286	F	
		D	fr.

22.02.12 (Stitz)

### Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Festsetzungen im Sondergebiet in Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) haben sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume des Sondergebiets einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten. Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt. Im Änderungsbereich wird nicht „allgemeines Wohngebiet“, sondern ein „Sondergebiet“ mit einem Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht entsprechend einem Mischgebiet festgesetzt.

Der Störgrad umschreibt die Intensität der Störung, die das Baugebiet zu erwarten hat. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes vom „allgemeinen Wohngebiet“ in ein Sondergebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes stellt für die Gewerbetreibenden bereits eine Verbesserung der Lärmsituation gegenüber dem zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplan dar, da der Störgrad eines Mischgebiets über dem eines „allgemeinen Wohngebiets“ liegt.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 stellt fest, dass im westlichen Planbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. In einem schmalen bis zu 35 m breiten Randstreifen auf der östlichen Seite des Plangebiets kommt es je nach Entfernung zum benachbarten Gewerbegebiet zu Überschreitungen von 1-5 dB(A). Dem soll durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der übrigen Nutzungen im östlichen Planbereich Rechnung getragen werden.

Die aus der vorliegenden Schallimmissionsprognose für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 entwickelten Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Lösung des Immissionskonfliktes geht somit nicht zu Lasten der Gewerbebetriebe.

IV.1.2

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

23.02.12 (Hüneke S. 1)



Hüneke Neubrandenburg GmbH  
 Baumwallweg 6 n. 17034 Neubrandenburg  
 Tel. (03 95) 4 22 62 82 Fax (03 95) 4 22 62 61  
 e-mail: info@hüneke-nb.de

An den Oberbürgermeister  
 der Stadt Neubrandenburg  
 Herrn Dr. Krüger  
 Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Abt. Bauplanung	Abt. Verkehrsplanung	Abt. Grünflächen	Abt. Umwelt
Abl. Az.:		Verkehrssicherung und Beschilderung			
T	Eingang am:	B			
R	23. Feb. 2012	G			
WVL		V			
		F			
Antw.	Eing.-Nr.:	D			

Neubrandenburg, 23.02.2012

**Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“  
 Hier: Betroffenenbeteiligung gemäß §4a Abs.3 Baugesetzbuch**

Sehr geehrter Herr Dr. Krüger,

die im Rahmen der Abwägung erfolgten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes sind nach unserer Auffassung, auch im Ergebnis des Gespräches vom 20.02.2012, nicht ausreichend, um unsere Bedenken zu entkräften.

In Abänderung der ursprünglichen Bebauungsplanentwürfe ist die Anordnung der Riegelbebauung aufgehoben worden, so dass Schallimmissionen durch die im Bereich des Graben entstehenden Lücke zu einer Unterbrechung des Lärmriegels führt.

Anhand der uns vorgelegten Planentwürfe war ferner zu entnehmen, dass „schutzbedürftige Nutzungen“ in dem Lärmpegelbereich III angesiedelt werden. Hierdurch ist doch der Konflikt mit zukünftigen Nutzern vorprogrammiert. Nach unserer Auffassung muss eine durchgängige Riegelbebauung vorliegen. Ferner sind schutzbedürftige Nutzungen nur außerhalb des Lärmpegelbereich III zuzulassen.

In der Anlage überreichen wir die Stellungnahme der IHK, der wir uns vollumfänglich anschließen. Insgesamt halten wir unsere Bedenken daher weiterhin aufrecht und lehnen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 in der jetzigen Form ab.

Mit freundlichen Grüßen

Henrik Marossow  
 Geschäftsführer  
 Hüneke

Hüneke Neubrandenburg GmbH  
 Baumwallweg 6 n.  
 17034 Neubrandenburg  
 Tel. (03 95) 4 22 62 82 Fax (03 95) 4 22 62 61

Geschäftsführer:  
 Henrik Jakobzik  
 Henrik Marossow

Amtsgericht Neubrandenburg  
 Handelsregisternummer  
 HRB 4359

Steuernummer:  
 FA Neubrandenburg  
 ID-Nr.: DE 186558623

Banken: Sparkasse  
 Neubrandenburg-Dierow  
 (BLZ 150 502 00) 30625 0045  
 Commerzbank Neubrandenburg  
 (BLZ 150 400 88) 6886881

**Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

Die Festsetzungen im Sondergebiet in Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) haben sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume des Sondergebiets einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.

Der Störgrad umschreibt die Intensität der Störung, die das Baugebiet zu erwarten hat. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes vom „allgemeinen Wohngebiet“ in ein Sondergebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes stellt für die Gewerbetreibenden bereits eine Verbesserung der Lärmsituation gegenüber dem zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplan dar, da der Störgrad eines Mischgebietes über dem eines „allgemeinen Wohngebiets“ liegt.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 ist Grundlage für die Lärmschutzfestsetzungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

Die Schallimmissionsprognose weist nach, dass eine durchgängige Riegelbebauung wie in der rechtsgültigen 2. Änderung zum Schutz des im westlichen Planbereich damals festgesetzten „allgemeinen Wohnen“ in der 5. Änderung aufgrund der geänderten baulichen Nutzung nicht erforderlich ist. Die Werte für den Störgrad werden dort (im LPB II) nicht überschritten.

23.02.12 (Hüneke S. 2)



IHK zu Neubrandenburg | PF 11 02 53 | 17042 Neubrandenburg

Hüneke Neubrandenburg GmbH  
Geschäftsführer  
Herrn Hendrik Marossow  
Baumwallsweg 6h  
17034 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T	B
Eingang am:	G
Geschäftsbereich	V
Grundsatzangelegenheiten	F
WVL	D
Antw. Eing.-Nr.:	

23. Feb. 2012

Ihr Ansprechpartner  
Martens Belling  
E-Mail  
martens.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.  
0395 5597-213

Fax  
0395 5597-512

22. Februar 2012

Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“  
Hier: Information über Betroffenheitsbeteiligung

Sehr geehrter Herr Marossow,

vielen Dank für Ihre Information über die erneute Änderung der textlichen Festsetzungen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg. Hinsichtlich der geänderten Festsetzungen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg folgende Anmerkungen:

Zu Festsetzung 1.1.1:

Mit der Festsetzung Nr. 1.1.1 soll die Art der geplanten baulichen Nutzung als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe festgesetzt werden.

Diese Festsetzung ist von besonderer Bedeutung, insbesondere hinsichtlich ihrer Folgen für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Entsprechend der Schallimmissionsprognose (vgl. S. 8) erfolgt die Einstufung des Schutzanspruchs des Geltungsbereiches aufgrund der vorgesehenen Nutzung im sonstigen Sondergebiet in Anlehnung an ein Mischgebiet. Nach Auffassung der Stadt Neubrandenburg verringert sich hierdurch das Schutzniveau für den Geltungsbereich im Vergleich zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 42. Die Anlehnung an ein Mischgebiet sehen wir aber nach wie vor kritisch.

Im Kontext des in der Begründung beschriebenen Nutzungsspektrums dominiert der Wohnanteil, der in untergeordnetem Maße durch eine schulische Betreuung und ein Werkstätten ergänzt wird. Nach unserer Auffassung handelt es sich somit um ein Nutzungsspektrum wie es auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Somit hat sich die an das bestehende Gewerbegebiet heranrückende Nutzung auch in entsprechender Weise selbst, beispielsweise durch Festsetzung der notwendigen Schutzauflagen, gegen Immissionen zu schützen.

Zudem greift auch die reine Fokussierung auf die Lärmimmissionen zu kurz. So sind im uneingeschränkten Gewerbegebiet durchaus bestimmte Anlagen, die unter die SEVESO II - Anlagen fallen (Richtlinie 96 / 82 / EG), zulässig.

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

Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.

Im Änderungsbereich wird nicht „Mischgebiet“, sondern ein „Sondergebiet“ mit einem Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht entsprechend einem Mischgebiet festgesetzt.

Der Störgrad ist bei einem Sondergebiet stets anzugeben und umschreibt die Intensität der Störung, die das Baugebiet zu erwarten hat.

Die geplante Änderung des zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes vom „allgemeinen Wohngebiet“ in ein Sondergebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes stellt für die Gewerbetreibenden bereits eine Verbesserung der Lärmsituation gegenüber dem zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplan dar, da der Störgrad eines Mischgebiets über dem eines „allgemeinen Wohngebiets“ liegt.

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

Planungsrechtlich sind die in diesem Sondergebiet festgesetzten Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 ist Grundlage für die Lärmschutzfestsetzungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

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

Anlagen, die unter die SEVESO-II-Richtlinie fallen, sind für dieses relativ kleine Gewerbegebiet (nicht GI) nicht relevant.

Derartige Anlagen sind in der Regel genehmigungspflichtig nach dem BImSchG und

IV.1.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">2</p> <p>Mit dieser Fragestellung und den sich hieraus ergebenden Abstandsanforderungen des Gewerbegebietes setzt sich die Planung jedoch nicht auseinander. Durch die heranrückende Wohnnutzung im Rahmen der therapeutischen Betreuung Jugendlicher ist die volle Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes im Sinne der Zweckbestimmung des § 8 der BauNVO somit künftig nicht mehr gegeben. (4)</p> <p><u>Zu Festsetzung 1.6.2; (laut Entwurfsfassung mit Stand 09/2011; Nr. 1.7.2)</u></p> <p>Entsprechend der Schallimmissionsprognose werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im östlichen Plangebietsteil überschritten. Aufgrund dessen erfolgte im Änderungsentwurf die Festlegung eines Lärmpegelbereiches III und II. Auch die Zulässigkeit von Teilnutzungen (lärmempfindliche Nutzungen im LP II und lärmunempfindliche Nutzungen im LP III) wurde bisher sowohl im Vorentwurf als auch im Entwurf entsprechend den Gutachterempfehlungen aus der Schallimmissionsprognose (vgl. S. 8) umgesetzt.</p> <p>Nach unserer Auffassung stellt die neue Ausnahmeregelung für die Zulässigkeit der schutzbedürftigen Nutzungen im Lärmpegelbereich III daher eine Aufweichung des Immissionsschutzes im Geltungsbereich dar! (5)</p> <p>Darüber hinaus würde eine Ausnahmeregelung wie sie mit der vorliegenden Festsetzungsänderung vorgesehen wird, teilweise dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose widersprechen.</p> <p>Warum die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose von der Abteilung Stadtplanung der Stadt Neubrandenburg so selektiv und einseitig zum Vorteil des Vorhabenträgers angewendet werden, ist uns leider unklar.</p> <p>Die in der geänderten Festsetzung getroffene Maßnahme (Festsetzung einer Schallschutzbebauung) hat lediglich mittelbare Wirkung auf den Immissionsschutz. Zudem ist die durchgängige Realisierung einer schallschützenden Riegelbebauung durch die Unterbrechung (private Grünfläche mit Graben) in der Mitte des Geltungsbereiches nicht möglich. (6)</p> <p>Auch die Umsetzung innerhalb der Baufenster ist weiterhin unklar. So ist nicht ersichtlich, dass die Bebauung als schallschützende Riegelbebauung auch über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung des Baufensters erfolgen muss.</p> <p>In formaler Hinsicht ist anzumerken, dass im Festsetzungsentwurf die Rede von „schutzbedürftigen Nutzungen“ ist. Diese schutzbedürftigen Nutzungen sollten abschließend in der textlichen Festsetzung aufgenommen werden. (7)</p> <p>Zusammenfassend bestehen weiterhin Bedenken gegen die Wohnnutzung in der direkten Nachbarschaft zum bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebiet und die weitgehend offene und unbestimmte Form der Planung. Insbesondere mit der o. g. neuen Festsetzung Nr. 1.6.2 rückt das Wohnen noch weiter in Richtung des Gewerbegebietes vor. Um künftig Beschwerden der Anwohner aufgrund subjektiver Lärm- oder Geruchswahrnehmung zu vermeiden, sind wir weiterhin der Auffassung, dass die Wohnnutzung soweit wie möglich vom Gewerbegebiet abgerückt werden sollte. Dies muss durch eindeutige Festsetzungen auch umgesetzt werden. (8)</p> <p>Für weitere Gespräche und Unterstützung stehen wir Ihnen weiterhin gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>Marten Belling</i> Marten Belling</p> <p><small>Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Postanschrift: Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg · 17042 Neubrandenburg · Postfach 11 02 53 · Stz: Kattainenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de</small></p>	<p style="text-align: right;">23.02.12 (Hüneke S. 3)</p> <p>unterliegen der Störfallverordnung. Planungsrechtlich ist eine derartige Anlage in diesem Planbereich auch im Hinblick auf die Rechtsprechung nicht genehmigungsfähig. Der südlich des Baumwallswegs vorhandene Planbereich ist in der rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.</p> <p><b>Zu 4. Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Schallimmissionsprognose geht von den in der Nachbarschaft des geplanten Sondergebiets vorhandenen Gewerbebetrieben (Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A)) aus. Nutzungsänderungen der Gewerbebetriebe, die sich in Bezug auf Schallemissionen in diesem Rahmen bewegen, sind weiterhin möglich.</p> <p><b>Zu 5. Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.</p> <p><b>Zu 6. Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Schallimmissionsprognose weist nach, dass eine durchgängige Riegelbebauung wie in der rechtsgültigen 2. Änderung zum Schutz des im westlichen Planbereich festgesetzten „allgemeinen Wohnen“ in der 5. Änderung aufgrund der geänderten baulichen Nutzung nicht erforderlich ist.</p> <p><b>Zu 7. Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die schutzbedürftigen Nutzungen sind in Festsetzung 1.6.1 genannt.</p> <p><b>Zu 8. Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Dass sich Anlieger trotz der Schutzmaßnahmen durch Lärm belästigt fühlen, ist zwar nicht auszuschließen, jedoch stellt bei Einhaltung der für ein Gewerbegebiet zulässigen Werte der auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen das subjektive Empfinden des Einzelnen keine Grundlage dar, rechtlich gegen die Gewerbebetriebe vorzugehen.</p>

IV.1.3

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

13.03.12 (AWO)

14/03/2012 01:54 039577756211 AWO NEUBRANDENBURG S. 01/01



Arbeiterwohlfahrt  
Stadtverband  
Neubrandenburg e.V.  
Geschäftsstelle

Abt. Stadtplanung

Abt. Az.:	L
T	X
R	G
WVL	V
Antw. Eing.-Nr.:	F
	D

Eingang am:  
13. März 2012

*UF*

AE  
feldmark 1  
17034 Neubrandenburg  
Tel 0395 777562-0  
Fax 0395 777562-11  
awo-nb@gmx.de  
www.awo-neubrandenburg.de

AWO Stadtverband Neubrandenburg e.V. · Feldmark 1 · 17034 Neubrandenburg  
Fax: 0395 555292553  
Stadt Neubrandenburg  
Wirtschaft und Bauordnung  
Frau A. Eggert  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Ihre Zeichen/Nr. Schreiben vom: \_\_\_\_\_  
Unser Zeichen: FI-Hs Durchwahl: \_\_\_\_\_ Datum: 13.03.12

**Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“**

**Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Eggert,

wir teilen Ihnen mit, dass wir mit Ihren vorgeschlagenen Festsetzungen im Teil B Nr. 1.1.1, 1.3 und 1.6.2 einverstanden sind.

Zusätzlich bitten wir darum, dass der Zaun weiter auf der Grundstücksgrenze verbleiben kann.

Freundliche Grüße

AWO Stadtverband Neubrandenburg e. V.

Dr. Fischer  
Geschäftsführer

Sparkasse Neubrandenburg-  
Demmin  
Kto.-Nr.: 30 40 41 98 98  
(BLZ 150 502 00)

Geschäftsführer  
Dr. Jörg Fischer  
FA Neubrandenburg  
Steuer-Nr. 072142/03774

Amtsgericht Neubrandenburg  
VR 302

**Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

Der Hinweis zum Zaun ist bereits bei der Planaufstellung beachtet worden. (siehe unter Abwägung II.1.1 Schreiben der AWO vom 20.12.11)