

Tagesordnungspunkt

	N	eubi	randenburg				
4					X öffentl		
					nicht ö	ffentlicl	h
					Sitzungsda	itum:	27.09.12
Drue	cksachen-Nr.:		V/791				
Besc	chluss-Nr.:		499/31/12		Beschlusso	latum:	27.09.12
Geg	enstand:		Bebauungsplan Nr. 75 " hier: Beschluss über die			ägungsb	eschluss)
Einr	eicher:		Oberbürgermeister				
Besc	chlussfassung d	urch:	Oberbürgermeister Betriebsausschuss			uptaussc dtvertre	
Bera	tung im:						
Χ	30.08.12	Haupta	ausschuss	X	03.09.12		ntwicklungs- und tausschuss
Χ	13.09.12	Haupta	ausschuss				uss für Generationen, g und Sport
		Finanza	ausschuss			Kultura	ausschuss
		Rechnu	ungsprüfungsausschuss				
		Betrieb	osausschuss				
Neub	orandenburg, 01	.08.12					

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 des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fontanehof" und seiner Begründung in der Zeit vom 08.03.12 bis zum 11.04.12 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Nr. It. TÖB-Liste:
1.	Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 04.03.11 und 12.03.12) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (Schreiben vom 24.03.11 und 26.03.12) Stadt Neubrandenburg, Umweltamt (Schreiben vom 16.03.11 und 19.08.11) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schreiben vom 16.03.11) Forstamt Neubrandenburg (Schreiben vom 18.03.2011) Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Schreiben vom 28.03.11 und 17.04.12) Stadt Neubrandenburg, untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 24.02.11 und 17.04.12)	3.2 4.4 5.8/6.3/8.3/8.4 8.1 9.1 15.2 and 30.03.12) 15.3 19.9
2.	Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
2.1 2.2 2.3 2.4	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Schreiben vom 02.05.12) Stadt Neubrandenburg, untere Verkehrsbehörde (Schreiben vom 21.03.11 und 07.0 Stadt Neubrandenburg, untere Straßenbaubehörde (Schreiben vom 05.04.11 und 1 Forstamt Neubrandenburg (Schreiben vom 30.03.12)	-
3.	Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
3.1 3.2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (Schreiben vom 05.04.11) Stadt Neubrandenburg, untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 13.03.12)	5.5/6.2/8.2 8.4
4.	Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren	
4.2 4.3 4.4 4.5	Straßenbauamt Neustrelitz (Schreiben vom 08.03.12) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (Schreiben vom 30.03.12) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schreiben vom 02.05.12) Bergamt Stralsund (Schreiben vom 04.04.11 und 12.03.12) IHK zu Neubrandenburg (Schreiben vom 22.03.11 und 16.03.12) Hegemann & Kämmerer GmbH & Co. KG Kieswerke (Schreiben vom 12.03.11)	2.3 5.5/6.2/8.2 8.1 10.1 13.2 19.9

5. Keine Antwort gaben

- 5.1 Deutsche Post AG, NL Nbg.
- 5.2 AOK Nordost

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der 1. öffentlichen Auslegung

1. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

- 1.1 Herrn Nicolas Mantseris (Schreiben vom 04.04.12)
- 1.2 Herrn Hans-Malte Wegener (Schreiben vom 05.04.12)
- 1.3 Herrn Heiko Schröder (Schreiben vom 10.04.12)

2. Teilweise berücksichtigt wird die Stellungnahme von

- 2.1 Herrn Uwe Wahrmann (Schreiben vom 03.04.12)
- III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- 1. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren
- 1.1 Stadt Burg Stargard (Schreiben vom 10.03.11 und 21.03.12)

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

- in der Planzeichnung - Teil A:

- SO1- Pflanzung von 5 Hainbuchen am Buchenweg, Verbreiterung des Gehweges an der Lindenstraße unter Einbeziehung der Pflanzfläche, Eintragung einer möglichen Zufahrt von der Lindenstraße in das Sondergebiet SO1
- SO3 Eintragung eines geschützten Biotops
- SO4 Einbeziehung der vorhandenen westlichen Gaststättenterrassenfläche in die Fläche innerhalb der Baugrenze

- im Text - Teil B:

Festsetzung Nr.1.1.2 wird in den Sondergebieten SO1-SO3 neu eingefügt:

- 1.1.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.1.2.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und Lindenstraße sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Carports, Stellplätze sowie die in den Abstandsflächen eines Gebäudes nach LBauO M-V zulässigen Garagen und Gebäude nicht zulässig.

Festsetzung Nr.1.1.3 wird wie folgt geändert:

1.1.3 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)/

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.1.3.1 Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets *einschließlich der Fahrradstellplätze* sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.
- 1.1.3.2 Die zur Angleichung der Verkehrsflächen an das Sondergebiet SO1 notwendigen Böschungsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.
- 1.1.3.3 Die genaue Lage der festgesetzten Zufahrt zum Sondergebiet SO1 ab der Lindenstraße ergibt sich in der weiteren Projektplanung.

Festsetzung Nr. 1.2.3 wird wie folgt geändert:

- 1.2.3 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)/
 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 1.2.3.1 Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets *einschließlich der Fahrradstellplätze* sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.
- 1.2.3.2 Die zur Angleichung der Verkehrsflächen an das Sondergebiet SO2 notwendigen Böschungsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

Festsetzung Nr. 1.3.3 wird wie folgt geändert:

1.3.3 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)/

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.3.3.1 Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets *einschließlich der Fahrradstellplätze* sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.
- 1.3.3.2 Die zur Angleichung der Verkehrsflächen an das Sondergebiet SO3 notwendigen Böschungsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

Festsetzung Nr. 1.2.3.2 und 1.3.3.4 wird wie folgt ergänzt:

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

Festsetzung Nr. 1.4.1.2 wird wie folgt ergänzt:

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **I** (Eins) festgesetzt. Bauliche Erweiterungen sind nur ausnahmsweise betriebsbedingt zulässig.

Die Festsetzungen Nr. 1.1.5.5, 1.2.4.7 und 1.3.4.7 werden wie folgt ergänzt: Natriumdampf-*Niederdruck*lampen

Die Festsetzungen Nr. 1.2.4.5 und 1.3.4.5 werden nach Ersatzquartier wie folgt ergänzt:

Typ 1 WQ Schwegler oder eines vergleichbaren Herstellers vorzusehen. Die Standortauswahl hat vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Festsetzung Nr. 1.3.4.6 wird wie folgt ergänzt:

Als Ersatz für die 4 Rauchschwalbennistplätze sind 8 *Rauchschwalbennester Nr. 10 Schwegler* an der Steganlage im Bereich des nördlichen Parkplatzes vorzusehen. *Die Montage ist im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort abzustimmen.*

In den Festsetzungen Nr. 1.2.4.9 und 1.3.4.9 wird Vorhabenstandort gegen Planbereich ausgetauscht

Neu eingefügt werden die Festsetzungen Nr. 1.4.1.3 und 1.4.1.4:

- 1.4.1.3 Das vorhandene Gebäude der Tauchschule und des Kiosks an der Minigolfanlage genießt Bestandsschutz. Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise im Rahmen ergänzender Funktionen des Freizeitbades zulässig. Bauliche Erweiterungen sind nur ausnahmsweise geringfügig zulässig.
- 1.4.1.4 Auf der Stellplatzfläche St 504 unterhalb des Sondergebiets SO1 ist je zehn Pkw-Stellplätze eine Linde, Stammumfang 16 –18 cm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Festsetzung Nr. 2 wird wie folgt ergänzt:

- 2.1.1 Abfall- und Wertstoffbehälterplätze sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind einzuhausen und/oder zu umgrünen. Ausnahmsweise zulässig ist der im Sondergebiet SO2 festgesetzte Containerplatz.
- 2.1.2 Werbeanlagen sind an den Straßenfassaden nur im Bereich Erdgeschoss und bis zu 0,20 m unterhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses zulässig. Für Werbeanlagen dürfen keine bewegten Teile oder wechselndes Licht verwendet werden.
- 2.2 Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.
- 2.2.1 Zur Lindenstraße ausgerichtete Anlagen für erneuerbare Energien (z. B. Photovoltaik, Solar) sind unzulässig.
- 2.2.2 Einfriedungen zur Straßenseite sind bis max. 1,50 m hoch zulässig. Ausführungen in massiver geschlossener Weise sind unzulässig.
- Schnitte: die Schnitte A-A und D-D werden geändert.
- in der Begründung: Die geänderten Textpassagen wurden gekennzeichnet. Die Begründung wurde fortgeschrieben.

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

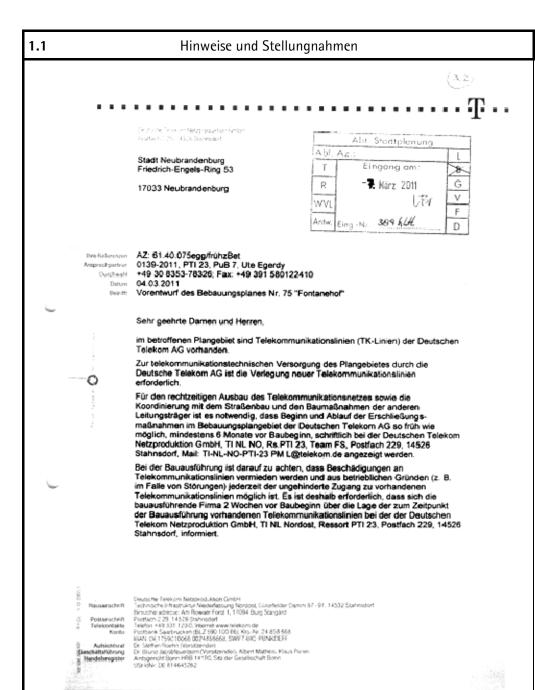
- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.4 bis 19.9
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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



Abwägungsvorschlag

04.03.11 (3.2 S. 1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

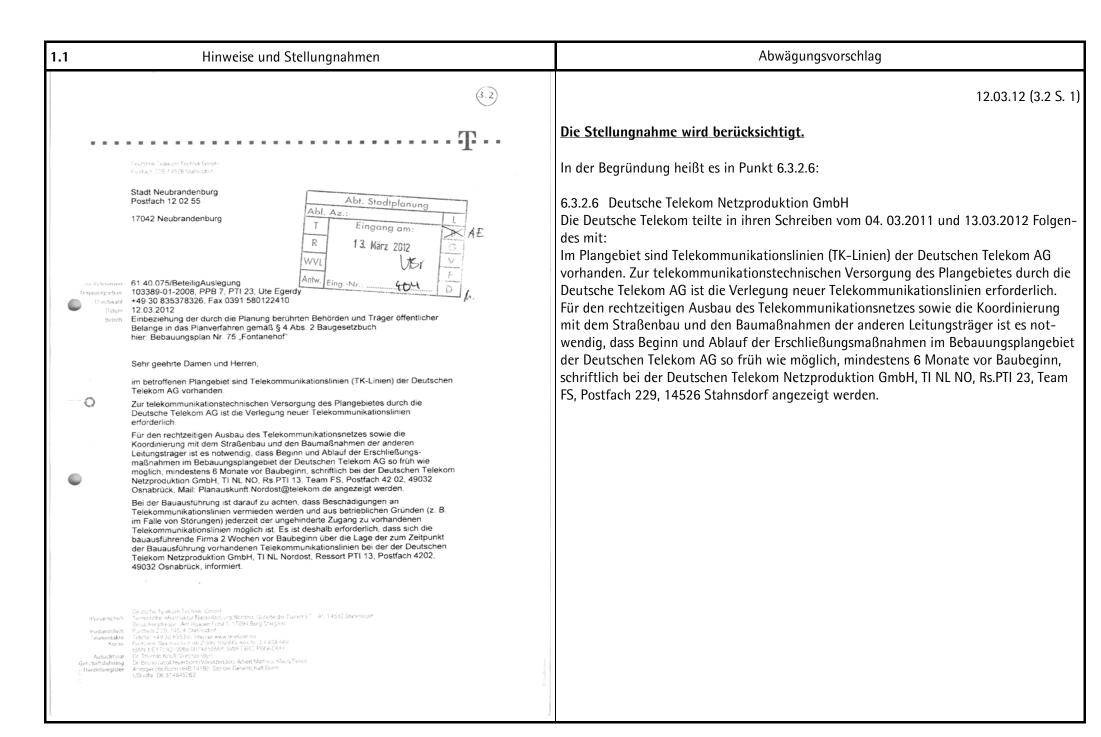
In der Begründung heißt es in Punkt 6.3.2.6:

6.3.2.6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

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

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

Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
т	
Owher 04,03.2011 Impliance Stadt Neubrandenburg (Nat 2	
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkbliatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenund 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. CA. LLCCA L. Egerdy Anlagen 1 Kabelschutzanweisung 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Eintsorgungsanlagem 1 Obersichtsplan	
1	
0.5 NOT 864 Pt	



1.1	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	5	12.03.12 (3.2 S. 2)
	T	
Emptán	um 12 03.2012 ger Stadt Neubrandenburg 2	
	Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.	
	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenund 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. U	
0	Anlagen 1 Übersichtsplan 1 Lageplan 1 Kabelschutzanweisung 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen	
-		
-	·	
Sec. 53.	of the second se	
8		
'		

neu SW Das und mehr!8

Steuernummer 072/125/00083

Geschäftsführung Einaang am John-Schehr-Straße 1 1033 Neubrandenburg FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales BO

24. März 2011

Nadine Handor

Technische Investitionen

Stellungnahme 0301/11 - TIP 20/11

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

0395 3500-568

Sehr geehrte Frau Strasen,

Stadt Neubrandenburg

Abteilung Stadtplanung Frau Marion Strasen

Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

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

Grundsätzlich bestehen keine Einwände zum Bebauungsplanvorentwurf.

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

1. Regenwasserentsorgung

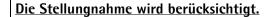
Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes ist die Nutzung einer vorhandenen Regenwassereinleitung in den Tollensesee vorgesehen. Hierzu erfolgten im November 2010 erste Abstimmungen zwischen der unteren Wasserbehörde der Stadt Neubrandenburg und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft, Umwelt und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

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

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

2. Trinkwasserversorgung

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



In der Begründung heißt es in Punkt 6.3.2:

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

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

6.3.2.2 Schmutz- und Regenwasser

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

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



Seite 2 zum Schreiben neu.sw vom 24. März 2011 an Stadt Neubrandenburg

Betreff Stellungnahme 0301/11 - TIP 20/11

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

3. Gasversorgung

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

4. Stromverteilung

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

5. neu-medianet GmbH

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

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

6. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

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

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

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

1.11.00

lenrik Arent

Nadine Handorf

Anlagen

Bestandsdokumentation

CD-ROM

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

6.3.2.3 Elektroversorgung

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

6.3.2.4 neu-medianet GmbH

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

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

neu_sw Das und mehr!*

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

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

Sparkas Neubrandenburg-Demm BIZ 150 502 (Kto.-Nr. 30104056 Amtsgeric

> USt-IdNr DE137270540 Steuernummer

> > 9

Abt. Az..

T Encong am:

R 2 7. Herz 2012

WVL

Zeichen Ihre Nachri

Stadt Neubrandenburg

Abteilung Stadtplanung

Frau Marion Strasen

Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg

1.2

Durchwahl 0395 3500-568

Nadine Handorf
Technische Investitioner

26. März

AE

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof" (Entwurf Stand Januar 2012) unser Auftrag Nr. 0268/12

Sehr geehrte Frau Strasen,

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

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

neu-medianet GmbH

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

i. A . Au Henrik Arent

Nadine Handorf

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



Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es in Punkt 6.3.2:

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

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

6.3.2.4 Schmutz- und Regenwasser

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Fällung-von geschützten Einzelbäumen (8 alte Buchen) wurde mit Schreiben vom 14.11.2006 eine Befreiung von den Festsetzungen des VE-Planes Nr. 31 erteilt mit der Auflage, über die bereits für das VE-Plangebiet festgesetzten Neupflanzungen weitere 26 Bäume (StU 18-20 cm. 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz in 2 m Höhe) standortgerechter Arten im Plangebiet (jetzt 50 1) auf Kosten des Investors zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bisher wurden aus diesem Bescheid noch keine Ersatzpflanzungen-erbracht. Der Bescheid verpflichtet jedoch nach dem Gesetz auch den Rechtsnachfolger, den Ausgleich zu erbringen. Dieser Umstand sollte

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

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

Hausanschrift: Rathaus Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg

bei der Flächengestaltung mit berücksichtigt werden.

Bankverbindung: Sparkasse Neubrandenoury-Demmir BLZ 150 502 00 Konto-Nr. 3 010 401 700 Kontakt: Tel. 0395 555-0 Fax 0395 555-2600 stadt@neubrandenburg.de www.neubrandenburg.de 3

(4)

Abwägungsvorschlag

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

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

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

Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.

Die Festsetzung wurde neu gefasst:

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

Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.

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

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

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

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

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

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

Zu 4. Der Hinweis wird beachtet.

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

		16.03.11 (5.8/6.3/8.3/8.4 S. 2)
Vor Abriss von Gebäuden oder der Fällung von Bäumen, in denen Lebensstätten geschützter Arten nachgewiesen wurden, ist eine Befreiung vom Zerstörungsverbot von Lebensstätten geschützter Arten im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) zu beantragen (§ 44 BNatSchG i. V. m. § 67 BNatSchG) – s. a. Begründung S. 19. Die Anzahl der zu erbringenden Ersatzquartiere wird dann erst in einem gesonderten Bescheid vom LUNG festgesetzt und kann also nicht jetzt schon als textliche	5	Zu 5. <u>Der Hinweis wird beachtet.</u> Mit Schreiben vom 16.03.2011 hat das LUNG signalisiert, dass die Festsetzungen, die aus dem Umweltbericht abgeleitet wurden, akzeptiert worden sind und dass das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden kann. Weiter dazu siehe Schreiben des
Festsetzung fixiert werden (1.2.2.6, 1.3.2.6, 1.3.2.5 und Begründung). Daher sollte als Festsetzung nur eine allgemeine Formulierung wie z. B. "Für die Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten (z. B. Fledermäuse, Vögel, Eremit, Rosenkäfer) sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen, deren Art und Anzahl in einem gesonderten Bescheid festgesetzt wird" aufgenommen werden.		LUNG vom 16.03.2011. Zu 6. <u>Der Hinweis wird beachtet.</u> Die textliche Festsetzung 1.3.4.1 ist im Text – Teil B geändert worden:
Zum Schutz und Erhalt eines künftigen, potentiellen Lebensraumes des Eremiten (streng geschützte und FFH-Art) im SO 3 ist die textliche Festsetzung 1.3.2.1 (Abschnitt SO 3) in "mindestens 10 Altbäume mit dem höchsten Lebensraumpotential für den Eremiten erhalten werden. Die Auswahl der Bäume ist mit einem Fachgutachter abzustimmen. Darüber hinaus sind die Bäume vor der Rodung auf Fledermausquartiere zu untersuchen" umzuformulieren.	6	"Die Waldumwandlungsfläche M3 ist als. Sukzessionsfläche ohne Änderung der topografischen Gegebenheiten zu belassen und nach der Rodung mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 1 zu bepflanzen (1 Stück/10 m²).
Untere Wasserbehörde (ali) 5.8		Zur gefahrlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist gemäß Entwässerungskonzept
Problemen mit der Ableitung höherer Niederschlagsabflüsse wirksam zu begegnen." Im Abschnitt 6.1.3.6 , 2.Absatz, 1. und 2. Satz sollte folgende Formulierung erhalten: Eine erneute Grundwasseruntersuchung vom September 2010 zeigte im Ergebnis, dass die Schadstoffkonzentration des Grundwassers als geringfügig einzustufen ist und eine Versickerung des Regenwassers am Standort ohne schädigende Verunreinigung des Bodens möglich wäre. Zum Abschnitt 6.1.3.8 sollte in Ergänzung zu dem aus dem Jahr 2008 stammenden Schreiben von den	D 2 3	ein Auffanggraben vorzusehen. Mindestens 10 Altbäume mit dem höchsten Lebensraumpotenzial für den Eremiten sind zu erhalten. Die Auswahl der Bäume ist mit einem Fachgutachter abzustimmen. Darüber hinaus sind die Bäume vor der Rodung auf Fledermausquartiere zu untersuchen." Untere Wasserbehörde
Stadtwerken zur Ver- und Entsorgung der aktuelle Stand genannt werden. Für die Niederschlagsentwässerung ist ein Konzept für das gesamte Gebiet zu erarbeiten (einschließlich Hangwasser und Einleitung in den Tollensesee).	9	<u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u> Zu 1. <u>Der Hinweis wird beachtet.</u>
Immissionsschutzbehörde (pom) 8-4 Die Tabellen auf dem B-Plan zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung sind zu korrigieren. In der Begründung sind die Tabellen korrekt wiedergegeben.	1)	Der bezeichnete Satz in der Begründung wurde wie folgt neu gefasst: "Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht
	2	überschritten werden, um weitere Bodenversiegelungen zu vermeiden und den Problemen mit der Ableitung höherer Niederschlagsabflüsse wirksam zu begegnen." Zu 2. <u>Der Hinweis wird beachtet.</u>
Fachlich gibt es gegen die Bewertung der immissionsschutzrechlichen Belange keine Einwände.		in der Begründung heißt es im Abschnitt 6.1.3.5 Altlasten, Abfalluntersuchung:
tung" zu ersetzen. Ansonsten hat die Behörde keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des B-Planes.	Ð	"Eine erneute Grundwasseruntersuchung vom September 2010 zeigte im Ergebnis, dass die Schadstoffkonzentration des Grundwassers als geringfügig einzustufen ist und eine Versickerung des Regenwassers am Standort ohne schädigende Verunreinigung möglich wäre."
Mit freundlichen Grüßen		Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.
im Auftrag		Der aktuelle Stand ist in der Begründung genannt worden:
Uwe Pomowski		"6.3.2 Die Stadtwerke teilten mit Schreiben vom 15. Juli 2008, 24. März 2011 und
		26. März 2012 Folgendes mit:"
		Zu 4. <u>Der Hinweis wird beachtet.</u> Das geforderte Entwässerungskonzept liegt mit Datum vom November 2011 vor.

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

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin

BLZ 150 502 00 Konto-Nr. 3 010 401 700

17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 555+0

Fax 0395 555-2600 stadt@neubrandenburg.de

www.neubrandenburg.de

1.4 Hinweise und Stellungnahmen Abwägungsvorschlag 8.1 16.03.11 (8.1 S. 1) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Mecklenburg-Vorpommern Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18283 Güströwadiplanung Ihr Zeichen: 61.40.075egg/frühzBet Ihre Nachricht vom: 23.02.2011 Bearbeiter: Kathrin Fleisch Eingang am: 2 1. März 2011 Stadt Neubrandenburg Az LUNG_S11176-200a Postfach 11 02 55 Tel::-03843 777-207 Fak: 03843 777-9207 E-Mall: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de 17042 Neubrandenburg Datum: Güstrow, den 16.3.2011 Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fontanehof", Neubrandenburg Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete Anlage: - Prüfprotokoll in der Anlage erhalten Sie das Prüfprotokoll des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Das Prüfergebnis, sowie die Verfahrensfolgen sind den Punkten 3, 4 und 5 zu entnehmen. Mit freundlichen Grüßen

4		Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
tzung vom: 10. Februar 2011	lagen / Ermittlungen	wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu potentiellen Vorkommen r nicht prüffähig. (weiter mit 3.1. oder 3.5) gestellt:	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Bearbeiter LUNG; von Goerne Az (LUNG): \$11176-200a Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung vom: 10. Februar 2011	Prüfrelevante Unvollständiakeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen	Artengruppe Artengruppe Artengruppe Arten oder Zuverflerdes ankreuzen Zuverflerdes ankreuzen Zuberflerdes Zuber	
rsetzungen 5. Fontanehof.,		Artengruppe Garante Ga	
Prüfprotokoll (Bauleitplanungen) inschutzrechtlicher Auseinander ntwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 denburg r. Stadt Neubrandenburg	Prüffähig	Erfassung/ Kartierung	
Bauleitp icher Au: auungspla ndenburg	keit und	Potential- ab- xxxx x schätzung Potential- Augentus Auge	
trechtli trechtli des Beba g Neubrar	ständig!	Relevanz- x x x x x x x x den vor remaind den	
Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen Planung: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fontanehof", Planungsträger: Stadt Neubrandenburg Planungsträger: Stadt Neubrandenburg	enesser Arensonatzborung: Oransporunan noona Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit Artenschutzrechliche Auseinandersetzung	Artengruppe Zutreffendes ankreuzen Vogel Saugetiere (Fledermäuse) Reptilen Amphiblen Fische Kafer Libellen Weichtiere Pflanzen Z. Behördliche F Folgende Mängel wur Lfd. Verbot gemäß § Nr. 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.:	
Abna Planu Stadt Planu	1. D	A Zurreff Zurreff Zurreff Sauget (Flede) Surphine Schme Schme Schme Schme Schme Schme Libelleg Diffarzer Life Schme Libelleg Zurreff Schme	

1.4 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Transpruppe Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestande sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen richen oder rechtlichen Mängel erkenntbar (weiter mit 3.) chen oder rechtlichen Mängel erkenntbar (weiter mit 3.) chen oder rechtlichen Mängel erkenntbar (weiter mit 3.) chen oder rechtlichen Mängel erkenntbar (weiter mit 3.) se Figebnis: war nicht prüffähig. Die unter 1. genannten prüffelevanten Unvollständigkeiten sind abzuarbeiten und die seinlandersetzung erneut vorzulegen. weiter mit 4.1.) Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 1 Abs. 1 Phanung verbundenen Maßnahmen kann laut Erkenntnisstand der Behörde auch unter Berücksichtigung der in der Phanung verbundenen Maßnahmen kann laut Erkenntnisstand der Behörde auch unter Berücksichtigung der in der Bespündung his sicher ausgeschlossen werden. Bespündung bestehen folgende Mödlichkeiten. Bespündung er Maßnahmekonzeptes und Durchführung vollständig geeigneter Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen (erneuse Prüfung einer maß § 45 Abs. 7 PNakSnG (weiter mit 4.3.) Raussichstellung einer Ausnahmegenehmigung mit Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen für die Erteilung einer mäß § 45 Abs. 7 PNakSnG (weiter mit 4.4.)	Dice Steelllungname wire future to the control of t
Ltd. Verbot gemaß § Arter Nr. 44 Abs. 1 Im Übrigen sind keine inhaltli Im Übrigen sind keine inhaltli 3. Prüfergebnis (zutreffe 3.1. □ Der vorgelegten FFB artenschutzrechtliche Au 3.2. □ Die Planung führt be BNatSch6 (weiter mit 4.2) 3.3. ☒ Das Eintreten von V. Planungsebene ausgesc 3.4. □ Für folgende mit der artenschutzrechtlichen A 44 Abs. 1 BNatSchG nic Lfd.Nr. gemäß Nr. 2 Für den Planungsträger a) □ Überarbeitung AFB) b) □ Beantragung de Ausnahme ge	Switch Propose des Sowiel die Propose des Sowiel die Propose des Konflikhalitigen Maßnahm Erfasszeitpunkt jedoch night.

1.4 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Authoristolgen	Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Umweltbericht ist in Punkt 2.1.2 "Schutzgut Pflanzen und Tiere" wie folgt ergänzt worden: "Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) hat im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung mit Schreiben vom 16.03.2011 festgestellt, dass für die Planung bei Festsetzung der Vermeidungs- und /oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung eine Ausnahme von der artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene der Planung durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Aussicht gestellt werden kann. Hinweise: Falls die in den Planunterlagen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen für die vom Vorhaben verursachten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht vor Beginn der Umsetzung des Vorhabens realisiert werden können, sind vor Umsetzung des Vorhabens Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die betroffenen Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Hausrotschwänze und Rauchschwalben erforderlich. Vor Durchführung der Arbeiten zur Baumfällung sind die Bäume, falls sie bisher nicht begutachtet wurden, auf Vorkommen des Eremiten (Osmoderma Eremita) und auf mögliche in Baumhöhlen nistende Vogelarten sowie Fledermausquartiere zu überprüfen. Fü
4. Verfahrensfolgen 4. Verfahrensfolgen 4. Verfahrensfolgen 4. Concluzgsängler der Planung kann angesichts prüfrelevanler Unvollständigkeit der bisher vorgelegten artenschutz Auseinandersetzung nicht bestätigt werden. 4.2 Heine Fastsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgieichse, oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung 4.3 Aufnahme folgender Festsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgieichsen, oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung 5. Setsetzung der Valkahmen und naussichtstellung einer Aussianandersetzung erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 diese Testsetzung der Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Aussiendarensetzung erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 diese Festsetzung der Maßnahmen zur Gewahnteilstung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen 4.4. Einscheidung über das Vorliegen der Voraussetzungen und Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzre Ebene der Planung durch das Landesamt für Ulmwelt, Naturschutz und Geologie 5. Ergänzend erforderliche Auflagen für die Festsetzung der Planung 6. Hinweise Falls die in den Planung der Arbeiten zur Baumfällung sind die Bäume fallschung erfordern sind vor Unrestzung des Vorhabens vertres körnen zur Besundhalen natenschutzrechtlichen sowe Ferenmausgantere zu überprüfen. Für die Bäume nicht Stehenmausgantere zu überprüfen. Für die Bäume nicht Stehenschafter worden artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNeitSchic bem Lüner Stehenschen zu überprüfen. Die in den Unterlaßen dargestellten Zeiträume zur Vermeidung artenschutzrechtlichen Verboten zu überprüfen.	die Bäume mit den nachgewiesenen Vorkommen des Eremit sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (keine Fällung von Bäumen in der Nähe der Vorkommen, keine befestigten Wege um die Bäume mit betroffenen Vorkommen, Sicherung des Bestandes der Bäume im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan). Ggf. sind bei Betroffenhe der Arten durch die vorgesehenen Maßnahmen und zur Durchführung der Verkehrssicherungspflicht ebenfalls Ausnahmegenehmigungen von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG beim LUNG zu beantragen. Die Ersatzquartiere sind während der ersten 3 Jahre nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und nach 5 Jahren im Rahmen des Monitoring nach § 4 c BauGB auf die Sicherung der dauerhaften Artenschutzfunktion zu überprüfen. Die in den Unterlagen dargestellten Zeiträume zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind einzuhalten."

18.03.11 (9.1 S. 1)





Forstamt Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg • Oelmühlenstraße 1 + 3 Bearbeitet von: H.Schülke Abt. Stadtplanung 0 3 95/ 58 22 144 Stadt Neubrandenburg 0 3 95/ 54 42 264 FB: Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft i.Schuelke@lfoa-mv.de und Soziales Eingang am: Herr Kühnel SBI /7444 32 23. März 2011 Fr.-Engels-Ring 53 Neubfandenburg, den 18.03.2011 17033 Neubrandenburg

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

hier: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.75 "Fontanehof"

Sehr geehrte Frau Eggert,

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

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

Aus den uns vorliegenden Unterlagen ist eine Waldbetroffenheit von 0,22ha im nordöstlichen Planbereich SO3 angegeben. Eine Inanspruchnahme von Wald darf aber nur mit Zustimmung der Forstbehörde erfolgen.

Ein dementsprechender Antrag auf Waldumwandlung ist für diesen Bereich beim Forstamt zu stellen.

Für die Inanspruchnahme von Wald ist Ersatz entsprechend §15 LWaldG in Verbindung mit der Verordnung über die Erhebung einer Walderhaltungsabgabe (Walderhaltungsabgabeverordnung) vom 17. Juli 1995 (GVOBL. M-V S.366) zu leisten.

Der Ausgleich könnte in Form einer Ersatzaufforstung erfolgen oder wäre auch in der Maßnahme eines Rückbaus durchaus denkbar.

(2)



Vorstand: Sven Blomeyer Landesforst Mecklenburg-Vorpommern – Anstalt des öffentlichen Rechts – Fritz- Reuter- Platz 9 17139 Malchin Bankverbindung: Deutsche Bundesbank BLZ: 150 000 00 (Inland) Konto: 150 01530 BIC: MARKDEF1150 (Ausland) IBAN: DE8715000000015001530

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

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1. Der Hinweis wird berücksichtigt.

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

Zu 2. Der Hinweis wird berücksichtigt.

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

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

1.5 Hinweise und Stellungnahmen Abwägungsvorschlag 18.03.11 (9.1 S. 2) Zu 3. Der Hinweis wird berücksichtigt. oder außerhalb angrenzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Waldumwandlung und der Einhaltung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 Metern , bestehen zum Bauvorhaben keine Einwände Am 12.04.2011 ist die Landesforst informiert worden, dass die vorgesehene Aufforsim Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg - Vorpommern. tungsfläche außerhalb des Bikeparks liegt. Im Auftrag Forstamtsleiter Bankverbindung: Deutsche Bundesbank BLZ: 150 000 00 (Inland) Telefon: 0 39 94/ 2 35-0 Vorstand: Sven Blomeyer Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99 Landesforst Mecklenburg-Vorpommern Anstalt des öffentlichen Rechts –
 Fritz- Reuter- Platz 9 Konto: 150 01530 E-mail: zentrale@lfoa-mv.de BIC: MARKDEF1150 (Ausland) Internet: www.wald-mv.de IBAN: DE87150000000015001530

Landesarchiv

Johannes-Stelling-Str. 29

19053 Schwerin Tel.: 0385 55844-0

Fax: 0385 55844-24

Archiv Schwerin

Graf Schack Allee 2 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 610 Martin-Anderson-Nexö-Platz 1

17489 Greifswald

Fax: 0385 588 79 612 Fax: 03834 5953-63

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Verwaltung

19055 Schwerin

Tel: 0385 588 79 111

eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und

Denkmalpflege

Tel: 0385 588 79 101

Fax: 0385 588 79 344

Domhof 4/5 19055 Schwerin Abwägungsvorschlag

28.03.11 (15.2 S. 1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Anlage (Bodendenkmale)

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

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

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

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

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

Nebenbestimmungen:

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

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

Hinweise

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

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

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

Anlage Bodendenkmale

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

In der Begründung heißt es in Punkt 6.1.1.7.1 Bodendenkmale:

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

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

Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 (3) DSchG M-V)."

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

28.03.11 (15.2 S. 3)

Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)

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

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

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

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

Neubrandenburg	Buchenweg 1a/1b	Wohnhaus	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 2a	Wohnhaus	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 5	Villa	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 6	ehem. Sanatorium (Wohnhaus)	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 7	Wohnhaus	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße10	Wohnhaus	Neubrandenburg 4117
Neubrandenburg	Lindenstraße 12	Villa	Neubrandenburg 4117

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

Hinweis

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

Anlage Bau- und Kunstdenkmale

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

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

6.2.1.7.2 Bau- und Kunstdenkmale

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

Buchenweg 1 a/ 1 b - Wohnhaus,

Lindenstraße 2 a – Wohnhaus,

Lindenstraße 5 – Villa.

Lindenstraße 6 – ehem. Sanatorium (Wohnhaus)

Lindenstraße 7 - Wohnhaus,

Lindenstraße 10 - Wohnhaus,

Lindenstraße 12 – Villa

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

Folgender Hinweis ist bei der nachfolgenden Objektplanung zu beachten:

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

Archiv Greifswald

Tel: 03834 5953-0

Archiv Schwerin

19053 Schwerin

Graf Schack Allee 2

Fax: 0385 588 79 812

Johannes-Stelling-Str. 29

19053 Schwenn

Tel : D385 55844-0

19055 Schwerin

Tel: 0365 588 79 101 Fax: 0385 588 79 344

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Fax: 0385 588 79 344

Domhof 4/5 19055 Schwerin Abwägungsvorschlag

17.04.12 (15.2 S. 1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1.6	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		17.04.12 (15.2 S. 2)
	Zum Schreiben vom: 17.04.2012 zum Az: 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-75-04 Betr.: Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt. Neubrandenburg "Fontanehof", hier: Beteiligung der Behörden zum Ernkurf mit Umweltprüfung weitere Auskünfte erteilt: Frau Schanz, 0385/58879-681 Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG M-V bekannt. Leider musste festgestellt werden, dass unsere Stellungnahme vom 28.03.2011 im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt worden ist. Der § 9 Abs. 6 des BauGB ordnet eine gemeindliche Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan an. Es handelt sich hierbei um eine Sollvorschrift, die nach ihrer Rechtsnatur als verpflichtende Norm zu interpretieren ist. Auch aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, an denen die von der Planung Betröffenen im Hinblick auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten ein Interesse haben, ist die nachrichtliche Übernahme unabdingbar. Erdeingriffe jeglicher Aft im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung bzw. Beseitigung zur Folge. Dernzufolge bedürfen Vorhaben der v. g. Art der Genehmigung nach § 7 DSchG M-V. Dieser Tatbestand ist nafürlich auch bei Vorhaben, welche entsprechend den Bestimmungen der LBauO M-V keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, zu beachten und zu realisieren. Die betröffenen Flächen sind in räumlicher Hinsicht genau abzugrenzen. Der Bereich sollte entsprechend der Kartierung unseres Schreibens vom 28,03.2011 exakt gekennzeichnet und mit einem Planzeichen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der Planzeichenverordung versehen werden Insoweit wird auf Punkt 14 der Anlage zur Planzeichenverordung versehen werden Insoweit wird auf Punkt 14 der Anlage zur Planzeichenverordung verwiesen. Die Festlegungen unseres Schreibens vom 28,03.2011 sind sowohl in der Planzeichnung Teil A als auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Für den übrigen Bereich getten die Bestimmungen des § 11. DSchG M-V. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28,03.2011 (Kopie beil	Anlage Bodendenkmale Zu 1. Der Hinweis wird beachtet. In der Begründung heißt es in Punkt 6.1.1.7.1 Bodendenkmale: "Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale (BD) im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG M-V bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Hinweise: Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 (3) DSchG M-V)." Zu 2. Der Hinweis wird beachtet. Die Fläche des Bodendenkmals ist im Planteil A nachrichtlich für den B-Plangeltungsbereich übernommen und in der Planzeichenerklärung erklärt worden. Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.
		Die für den B-Plan relevanten Aussagen sind sowohl in den Planteil A als auch in die Begründung unter Punkt 6.1.1.7.1 nachrichtlich übernommen worden.



Der Oberbürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde 2.20 Neubrandenburg, 24.02.2011 pre Telefon 20 97 uD-11-081-schu

2.20 Frau Eggert

Bauvorhaben Neubrandenburg Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof" Vorentwurf Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Eggert,

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

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

Auf den Ausgleichsflächen sind bislang keine Bodendenkmale bekannt

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Dr. Harry Schulz

Anlana

1 Planausschnittskopie mit Eintragung des Bodendenkmals

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Begründung heißt es in Punkt 6.1.1.7.1 Bodendenkmale:

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

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

Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 (3) DSchG M-V)."

1.7 Abwägungsvorschlag Hinweise und Stellungnahmen 30.03.12 (15.3) Der Oberbürgermeister Neubrandenburg, 30.03.2012 Die Stellungnahme wird berücksichtigt. als untere Denkmalschutzbehörde pre Telefon 2097 uD-12-051-pre Zu 1. Der Hinweis wird beachtet. Abt. Stodlplpnung Eingang am: Der Entwurf des Umweltberichts ist in Punkt 2.1.8 wie folgt ergänzt worden: 0 7. April 2012 2.20.20 Frau Eggert Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter Neubrandenburg- Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof "Im Planbereich sind im Sondergebiet SO1 Bodendenkmale vorhanden. Aus denkmal-Denkmalrechtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung TÖB pflegerischer Sicht ist im SO1 der Umgebungsschutz zu den in räumlicher Nähe vorhandenen Baudenkmalen (s. unter Begründung 6.1.1.7.2) zu beachten. Sehr geehrte Frau Eggert, ich habe folgende Ergänzungen: Da eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes o. g. Denkmale auf der Ebene des Der Entwurf des Umweltberichts bezüglich 2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist Bebauungsplanes nicht beurteilt werden kann, ist bei der nachfolgenden Objektplanung unbedingt zu überarbeiten und den Gegebenheiten "Bodendenkmal und Umgebungsschutz der benachbarten Baudenkmale" anzupassen. Ähnliches gilt auch für 2.1.9. folgender Hinweis zu beachten: Im Planteil ist in der Legende hinter Bodendenkmal "nach § 2 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG)" zu ergänzen. Im Sondergebiet SO1 ist eine zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bis IV Geschosse möglich. Diesbezüglich ist aus denkmalpflegerischer Sicht die mögliche Beein-Mit freundlichen Grüßen trächtigung des Umgebungsschutzes o. g. Denkmale gem. DSchG M-V § 7 (1) Satz 2 im Auftrag geltend zu machen. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst nach Vorlage ent-Viola Brentführer sprechend aussagekräftiger Planungsvorlagen erfolgen. Bei der nachfolgenden Objektplanung ist die Denkmalbehörde zu beteiligen. Auf Grund der erheblichen Bodeneingriffe zur Planierung der Fläche ist die Wahrscheinlichkeit der Entdeckung von Fundstücken in den Sondergebieten SO2 und SO3 gering." Die Tabelle in Punkt 2.1.9 ist ergänzt worden. Zu 2. Der Hinweis wird beachtet. In der Planzeichenerklärung ist das Bodendenkmal um "nach § 2 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V)" ergänzt worden.

27. April 2012 699-240 VA



NEUBRANDENBURG

Hegemann // Postfach 40 01 44 // 17022 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg Herrn Rellig

Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg Hegemann & Kämmerer GmbH & Co. KG

Hinterste Mühle 17033 Neubrandenburg

Telefon +49 [0] 395 / 70 72-854 Fax +49 [0] 395 / 70 72-914

Email: info@hegemann.co Web: www.hegemann.co

26.04.2012

Ausgleichsmaßnahme Bebauungsplan Nr. 75, Fontanehof

Sehr geehrter Herr Rellig,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

i, V. Reibert

Sitz der Gesellschaft
Arberger Hafendamm 16 // 2830g Bremen
HR-Eintzag Ferenn, HRA 12373
Persönlich haftende Gesellschafterin:
Hegemann 6 Kämmerer Beteiligung GmbH
HR-Eintzag Antsgericht Waltrode, HRB 120063
Geschäftsführer der Komplementarin:
Jens Steinmann und löpl-Ing, Dieter Schmidt

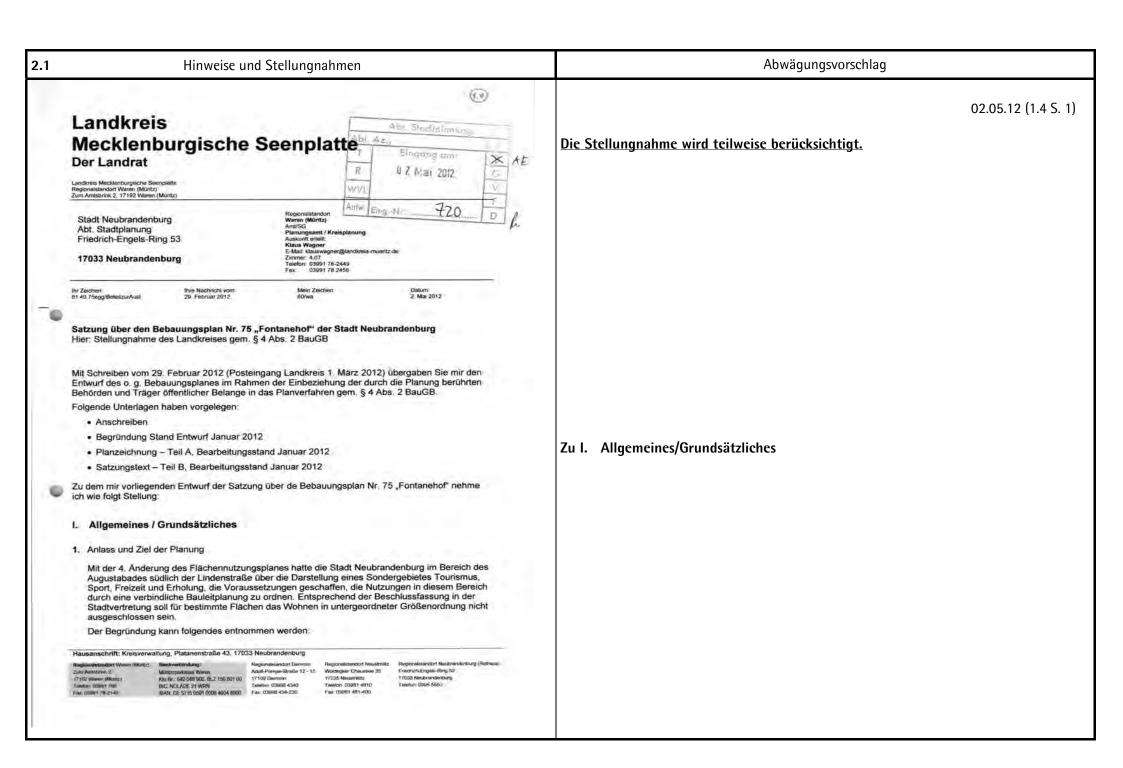
Deutsche Bank AG, Bremen BLZ 290 700 50, Kto.-Nr. 2335 602 Commerzbank AG, Bremen BLZ 290 400 90, Kto.-Nr. 10 62 553 Volksbank Wolgast e. G. BLZ 130 510 08, Kto.-Nr. 31 50 003 Steuernummer: 72 S2 109700 Finanzamt Bremen-Ost Ust-Ident.-Nr.: DE 114527371 IBAN: DE 59 29070050 02335 60200 BIC: DEUT DE HB

EIN UNTERNEHMEN DER 4111 GRUPPE

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

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

Die genauen Übernahmebedingungen sind im Zuge der Ausführungsplanung zu klären.



Erklärtes Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine Erholungsnutzung unter Sicherung des uneingeschränkten Badebetriebs des Freizeitbades Augustabad zu regeln. Auf einer Teilflache des Flurstückes Nr. 229/24, dem sog. Fontanehofgrundstück, soll parallel dazu "untergeordnetes Wohnen" bezogen auf die gesamte Bebauungsfläche ermöglicht werden. Aus gesamtstädtischer Sicht haben dabei die Sicherung des Bestandes des Strandbades sowie seine Entwicklung und die Sicherung touristischer Entwicklungsmöglichkeiten der in den Sondergebieten SO 1-3 zur Umnutzung vorgesehenen Flächen höheres Gewicht als die Abdeckung eines Wohnbedarfes.

Der planerische Schwerpunkt ist auf die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und einer damit verbundenen besseren funktionalen Gliederung der Erholungsnutzung gerichtet, die dem Ziel der deutlichen Attraktivitätssteigerung dient. In den SO 1 bis 3 sollen daher ein breites Spektrum an Beherbergungsbetrieben, z.T. ergänzt durch gastronomischen Einrichtungen sowie Einrichtungen für sportliche Zwecke zulässig sein.

Die untergeordnete Wohnnutzung soll nunmehr auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus den SO-Gebiets-Kategorien unter der Voraussetzung abgeleitet werden, dass sie sich der entsprechenden Hauptfunktion unterordnet, diese ergänzt und sich im Rahmen des Planverfahrens eine entsprechende Nutzungsverträglichkeit ergibt. Konkret ist sie im SO 3 vorgesehen, gegenüber dem Augustabad (SO 4), dass von dem SO 3 nur durch die Lindensträße getrennt ist.

Zur Sicherung des Planungszieles wird eine tatsächliche Durchmischung von Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung für erforderlich gehalten. Auf diese Weise soll gesichert werden, dass nicht die für das Wohnen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für diesen Bereich zu fordern sind. Der Lärmgrenzwert für die bebaute 1. Reihe der Lindenstraße von derzeit 60/45 dB(A) Tag/Nacht soll unbedingt beibehalten werden. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden in den SO 1- 3 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Duldung der Lärmernissionen des Freizeitbades "Augustabad", die auf die Fassaden der Gebäude in der ersten Reihe einwirken, sollen zudem Grundienstbarkeiten und Baulasten bestellt bzw. eingetragen werden.

Von Seiten des Landkreises ist zu dem so formulierten Planungsziel festzustellen, dass bei den den Sondergebieten SO 2 und 3 zugeordneten, breit gefächerten Nutzungszulässigkeiten eine planerische Steuerung nicht erkennbar ist. Insbesondere die angestrebte Wohnnutzung im SO 3 ist nicht begründet. Der Stadt ist zu empfehlen, ihre Planungsziele diesbezüglich zu überprüfen

2. Anpassung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitplane an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumentwicklungsprogramm M-V sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) festgelegt. Das RREP MS bildet auf der Ebene der Raumordnung den rechtlichen und räumlichen Rahmen für die mittelfristige Entwicklung der Stadt Neubrandenburg. Im Siedlungsnetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird Neubrandenburg die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

Mit Schreiben vom 9. März 2012 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof" der Stadt Neubrandenburg den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg stellt die überplante Fläche überwiegend als "Sondergebiet Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung" dar. Abweichend davon ist das Freizeitbad Augustabad als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht das Augustabad also mit ein, setzt es aber als Sondergebiet SO4 Freizeitbad fest. Über weitere Festsetzungen werden weitere bauliche Anlagen ausgeschlossen und damit die Freiflächenfunktion für diesen Teilbereich gesichert. Die

Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

In der Begründung wird unter Punkt 6.1.3 Sondergebiet SO3 folgendes ausgeführt:

"In der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes am 9. März 2006 war von den Stadtvertretern die folgende Formulierung eingebracht worden: "Damit ist Wohnen in untergeordneter Größenordnung ausdrücklich nicht ausgeschlossen." Gemäß Beschluss der Stadtvertretung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15. März 2007 war zu prüfen, ob Wohnen in untergeordneter Größenordnung möglich ist.

Im Ergebnis dieser Prüfungen ist die untergeordnete Größenordnung für Wohnen auf 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche des Gesamtsondergebiets konkretisiert worden. Nach dem neuen Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2010 und der Einbeziehung der Flächen Augustabad (VEP), Strandbad und Sportflächen beträgt rechnerisch die für "untergeordnetes Wohnen" mögliche Fläche 6.217 m² (30 % von 20.724 m² – Größe der überbaubaren Grundstücksfläche im S01, S02, S03 und S04).

Der B-Planentwurf sieht im jetzigen Sondergebiet SO3 eine überbaubare Grundstücksfläche, auf der "untergeordnetes Wohnen" möglich ist, von 6.474 m² vor......

Die zulässige Einordnung der Nutzung Wohnen soll an dieser Stelle auf einer bisher untergenutzten Gewerbefläche einen städtebaulichen Missstand beseitigen. Die Nachfrage nach Wohnbauland in landschaftlich reizvoller Lage in unmittelbarer Nähe zum Tollensesee kann im Stadtgebiet unter Berücksichtigung aller Restriktionen (Gewässerschutz, Naturschutz, Lärmschutz) an diesem Standort planerisch gesichert werden."

Zu 2. Keine Hinweise

Zu 3. Keine Hinweise

02.05.12 (1.4 S. 3)

Darstellung des F-Planes wird also in der Form berücksichtigt, dass der Gebietscharakter grundsätzlich beibehalten und gesichert wird, der der Darstellung im F-Plan zugrunde liegt.

Damit ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Stellungnahmen der Fachämter

1. Ordnungsrecht - Brandschutz

Zu dem Bebauungsplan wird in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genommen Im geänderten Gebiet sind keine Anlagen des Brand- und Katastrophenschutzes betroffen.

Die Geschossflächenzahl von 1,75 erfordert es, einen Löschwasserbedarf von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden abzusichern.

Einschränkungen auf die Baukonstruktion und damit die Gefahr der Brandausbreitung sind nicht getroffen worden. Die Differenz aus der möglichen Entnahme aus dem Trinkwassernetz und dem Löschwasserbedarf sollte aus möglichen Entnahmestellen aus vorhandenen Gewässern realisiert werden. Die technischen Lösungen für Zufahrt und Saugstelle sind im Einvernehmen mit der Berufsfeuerwehr Neubrandenburg zu planen.

Das Waldgesetz schreibt nur den Waldabstand mit 30 m verbindlich vor. Ein effektiver Schutz ist nur mit Brandschutzstreifen und einer Weggestaltung zum schnellen Einsatz der Feuerwehr gegeben.

Das Sondergebiet ist zum Wald mit einem 5 m breiten befahrbaren Brandschutzstreifen zu sichem.

Im Planungsabschnitt sind keine Kampfmittelbelasteten Flächenbekannt.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Schenz, Tel. Tel. 03981 / 481 487

Z. Recht des öffentlichen Gesundheitsdienstes

Nach Prüfung der Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg bestehen seltens des Gesundheitsamtes folgende Anforderungen:

- Die Regenwassereinleitung in der N\u00e4he der Gastst\u00e4ttte "Augustas" ist zum Schutz des Badegew\u00e4ssers zur\u00fcckzubauen.
- Im B-Plan sind entsprechend der Gutachten Maßnahmen festzulegen, welche die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der auf das B-Plan-Gebiet, insbesondere auf die geplante Wohnfunktion, einwirkenden Emissionen seitens des bestehenden Bades sicherstellen.
- Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung sicherzustellen.

3. Naturschutzrecht

In Wahrnehmung der Aufgaben des Landrates als untere Naturschutzbehörde wird folgende Stellungnahme abgeben:

Aus der Anlage 1 der Biotoptypenkartierung geht hervor, dass sich südwestlich des in der Planzeichnung eingetragenen geschützten Biotops ein weiteres nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschütztes Biotop befindet. (VHF-Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte), dass ebenfalls mit dem entsprechenden Symbol in die Planzeichnung einzutragen und nach Maßgabe des Gesetzes vor Zerstörung und Beeinträchtigung zu schützen ist.

II. Stellungnahmen der Fachämter

1. Ordnungsrecht - Brandschutz

Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant. Er ist in der Objektplanung zu berücksichtigen.

Zu 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant. Er ist in der Objektplanung zu berücksichtigen.

2. Recht des öffentlichen Gesundheitsdienstes

Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis ist bei der B-Planaufstellung bereits berücksichtigt worden, siehe Begründung Punkt 6.3.1 Entwässerungskonzept.

Zu 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis ist bei der B-Planaufstellung bereits berücksichtigt worden, siehe Text – Teil B unter Punkt 1.1.7, 1.2.6 und 1.3.6.

Zu 3. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis ist für das B-Planverfahren nicht relevant. Er ist in der Objektplanung zu berücksichtigen.

3. Naturschutzrecht

Zu 1. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Biotop ist in die Planzeichnung – Teil A übernommen worden.

Abwägungsvorschlag

02.05.12 (1.4 S. 4)

In Zusammenhang mit der Umwidmung und -gestaltung des Waldstreifens südöstlich der SO 2 und 3 ist rechtzeitig vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme bzw. Befreiung von der LSG-Verordnung "Tollensebecken" einzuholen, da sich durch die Änderung der Nutzungsart (bisher Wald) der Charakter der der Landschaft andert, was der geltenden Schutzgebietsverordnung entgegensteht. Eine endgültige Entscheidung darüber kann erst getroffen werden, wenn feststeht, wie die parkähnliche Gestaltung der Fläche aussieht.

(3)

Belange des faunistischen Artenschutzes

Im Text – Teil B sind nachfolgend aufgeführte Punkte wie folgt zu formulieren: (Änderung, Ergänzung hier fett hervorgehoben)

Pkte 1.1.4.5 1.2.3.7 1.3.3.7

"Für die Außenbeleuchtung ... sind Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden."



Begründung:

Diese Lampen gewährleisten den besten Schutz für nachtaktive Insekten, weil sie die geringste Lockwirkung auf diese Tiergruppe haben.

Pkte. 1.2.2.5 und 1.3.3.5

"Alle Fledermausquartiere sind durch Ersatzquartiere Typ 1 WQ Schwegler oder eines vergleichbaren Herstellers zu ersetzen. Die Standortauswahl hat vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen."



Pkte. 1.3.3.6

... sind acht Rauchschwalbennester Nr. 10 Schwegler ... vorzusehen. Die Montage ist im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort abzustimmen."



Unter den Punkten 1.1.4, 1.2.3, 1.3.3 und 1.4 ist folgendes als zusätzlicher Punkt aufzunehmen:

Für die Zerstörung von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Tieren geschützter Arten, die sich it. Umweltbericht in abzubrechenden Gebäuden befinden, muss der Verursacher bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme vom Zerstörungsverbot beantragen.

Der Abbruch sollte in der Zeit vom 1, Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen, da in der Fortoflanzungszeit für besetzte Lebensstätten keine Ausnahme erteilt wird.

Die Montagestandorte aller Ersatzlebensstätten sind mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Stapel, Tel. 0395 / 555 1850

4. Abfallrecht

Aus Sicht der kreislichen Abfallentsorgung wird folgende Stellungnahme abgegeben

Laut Bebauungsplanentwurf ist lediglich im Sondergebiet SO 2 eine Abfallstellfläche geplant, in den Sondergebieten SO 1 und 3 sind die Abfallbehälter auf dem jeweiligen Grundstück aufzustellen.

Zur Gewährleistung des Anschluss- und Benutzungszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung sind aus bautechnischer Sicht die Forderungen des § 8 Abfallentsorgungssatzung über die Beschaffenheit der Stellplätze und Transportwege für Abfallbehälter, insbesondere Behälter über 240 I. einzuhalten.

Bei Rückfragen wenden sie sich bitte an Frau Schiffner, Tel.: 0395 555 1848

5. Wasserrecht

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Anregungen und Ergänzungen werden keine vorgebracht.

Zu 2. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Ausnahme bzw. Befreiung von der LSG-Verordnung "Tollensebecken" ist mit Schreiben vom 12.05.2012 erteilt worden.

Zu 3. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Eine parkähnliche Gestaltung ist nicht vorgesehen, siehe Festsetzung 1.1.5.1 und 1.3.4.1:

- 1.1.5.1 Die Waldumwandlungsfläche M1 ist als Sukzessionsfläche_ohne Änderung der topografischen Gegebenheiten zu belassen und mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 1 (s. unter 1.3.4.1) zu bepflanzen (1 Stück/10 m²).
- 1.3.4.1 Die Waldumwandlungsfläche M3 ist als. Sukzessionsfläche ohne Änderung der topografischen Gegebenheiten zu belassen und nach der Rodung mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 1 zu bepflanzen (1 Stück/10 m²). Zur gefahrlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist gemäß Entwässerungskonzept ein Auffanggraben vorzusehen.

Mindestens 10 Altbäume mit dem höchsten Lebensraumpotenzial für den Eremiten sind zu erhalten. Die Auswahl der Bäume ist mit einem Fachgutachter abzu stimmen. Darüber hinaus sind die Bäume vor der Rodung auf Fledermausquartiere zu untersuchen.

Liste 1

standortgerechte Sträucher (mittelgroß bis groß, Qualität: Solitärsträucher)

z.B. Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Malus communis Wildapfel Rosa in Arten Wildrosen

Zu 4. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Festsetzungen 1.1.5.5, 1.2.4.7 und 1.3.4.7 wurden wie folgt geändert: Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz der Insektenfauna Natriumdampf-

Niederdrucklampen (einfarbiges gelbes Licht) zu verwenden.

Zu 5. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Festsetzungen 1.2.4.5 und 1.3.4.5 wurden wie folgt geändert:

Für die durch den Abriss der Turnhalle nicht mehr zur Verfügung stehenden Fledermaussommerquartiere bzw. –fraßplätze ist an den geplanten Gebäuden möglichst zeitnah mit dem Abriss 1 Ersatzquartier Typ 1 WQ Schwegler oder eines vergleichbaren Herstellers vorzusehen. Die Standortauswahl hat vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Abwägungsvorschlag

02.05.12 (1.4 S. 5)

6. Kataster- und Vermessungsrecht

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen weder Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf, noch werden Bedingungen gestellt.

Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die in der Anlage "Festpunktbild (AP-Netz)" dargestellten Festpunkte weder entfernt noch beschädigt werden. Die Festlegungen des § 26 Abs. 1-9 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Geoinformations- und Vermessungsgesetz (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. M-V S. 713) sind zu beachten.

Ich weise weiter darauf hin, dass nach § 26 Abs. 8 GeoVermG M-V Grenzmarken ebenfalls zu schützten sind. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist die unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Leschke, Tel. 0395/58186-26.

III. Bauplanungsrecht

1. Art der baulichen Nutzung

In den SO 2 und SO 3 soll ein breites Spektrum von Nutzungen zugelassen werden, das teilweise dem Tourismus und der Naherholung zuordnen ist (Beherbergung, Gastronomie), aber auch andere Bereiche umfasst. So sollen im SO 2 u. a. auch Arztpraxen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke ohne erhöhtes Ruhebedürfnis sowie Einrichtungen für sportliche Zwecke zulässig sein. Im SO 3 sollen darüber hinaus einerseits Campingplätze und Caravanstellplätze, andererseits aber auch das Wohnen allgemein zulässig sein.

Hier ist zu berücksichtigen, dass mit den vorgesehenen breit gefächerten Zulässigkeiten kaum eine Steuerungswirkung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erzielt werden kann. Insofern wird eine Überprüfung der Breite der geplanten Zulässigkeiten empfohlen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO nicht als Auffangtatbestand für jede Art von Nutzungsmischung vorgesehen und geeignet sind. In jedem Fall ist die angestrebte Nutzungsmischung und deren geplante Sicherung entsprechend zu begründen.

2. Planzeichnung

Im SO 3 wird ein Planzeichen verwendet, dass It. Planzeichenerklärung der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BlmSchG dient (Nr. 15.6 PlanzV). Konkret ist hier passiver Schallschutz vorgesehen. In der Planzeichnung wird jedoch keine Fläche abgrenzt, sondern dieses Planzeichen als einfache Linie verwendet. Damit fehlt der konkrete Flächenbezug.

Unklar ist auch, warum diese Linie zwar parallel zur ebenfalls festgesetzten Baugrenze, jedoch – aus Richtung der Emissionsquelle (Freizeitbad) betrachtet – deutlich hinter der Baugrenze verläuft. Da bis an die Baugrenze herangebaut werden darf, besteht gerade in der Vorderfront ein entsprechendes Schutzbedürfnis vor schädlichen Umweltwirkungen, dem ggf, mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden muss.

3. Umweltbericht

Gem. § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Nach Satz 3 dieser Vorschrift bildet dabei der Umweltbericht gem. Satz 2 Nr. 2 einen gesonderten Teil der Begründung.

Zu 6. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Festsetzung 1.3.4.6 wurde wie folgt geändert:

Als Ersatz für die 4 Rauchschwalbennistplätze sind 8 Rauchschwalbennester Nr. 10 Schwegler an der Steganlage im Bereich des nördlichen Parkplatzes vorzusehen. Die Montage ist im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort abzustimmen.

Zu 7. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Es widerspricht dem Charakter des Bebauungsplanes als einer verbindlichen Bauleitplanung, wenn in ihn allgemeine Informationen über ohnehin geltendes Recht aufgenommen werden.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB können nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den B-Plan übernommen werden.

Folgende nachrichtliche Übernahme ist in den Text- Teil B erfolgt:

3 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Für die Zerstörung von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Tieren geschützter Arten, die sich laut Umweltbericht in abzubrechenden Gebäuden befinden, muss der Verursacher bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme vom Zerstörungsverbot beantragen (§ 45 BNatSchG).

Zu 8. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis ist im Planaufstellungsverfahren bereits ausführlich beachtet worden, siehe Begründung unter Punkt 6.1.3.3, Abs. 2 bis 9.

4. Abfallrecht

Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen das Planverfahren nicht, sie sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

5. Wasserrecht

Keine Hinweise

02.05.12 (1.4 S. 6)

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

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

Im Umweltbericht wird als Fachplanung noch das Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP MS) von 1998 angeführt. Dies ist zu aktualisieren.

Heranzuziehen ist das Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS), dem Charakter nach eine Rechtsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Bei den Fachplanungen sollte auch der fortgeschriebene Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte vom Juni 2011 aufgeführt und dessen Aussagen abgeprüft werden.

6. Kataster- und Vermessungsrecht

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

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

III. Bauplanungsrecht

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

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

2. Planzeichnung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

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

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

3. Umwelthericht

Die Hinweise werden berücksichtigt.

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

Fachplanungen

- Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom Juni 2011 (RREP MS) ist der Raum Tollensesee als Schwerpunktraum für Tourismus ausgewiesen.
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte (Juni 2011)
- Zu 2. Die Aussagen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Mecklenburgische Seenplatte stehen dem B-Plan nicht entgegen bzw. wurden mit der FFH-VP berücksichtigt.

4 Sonstige Hinweise

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

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

In der textlichen Festsetzung 1,2,3,9 wird der Begriff "Vorhabensstandort" verwendet

Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dieser Begriff an dieser Stelle missverständlich, da im SO 2 ein breites Spektrum von Nutzungen allgemein zulässig sein soll. Es sollte geprüft werden, hier einen anderen Begriff zu verwenden.

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

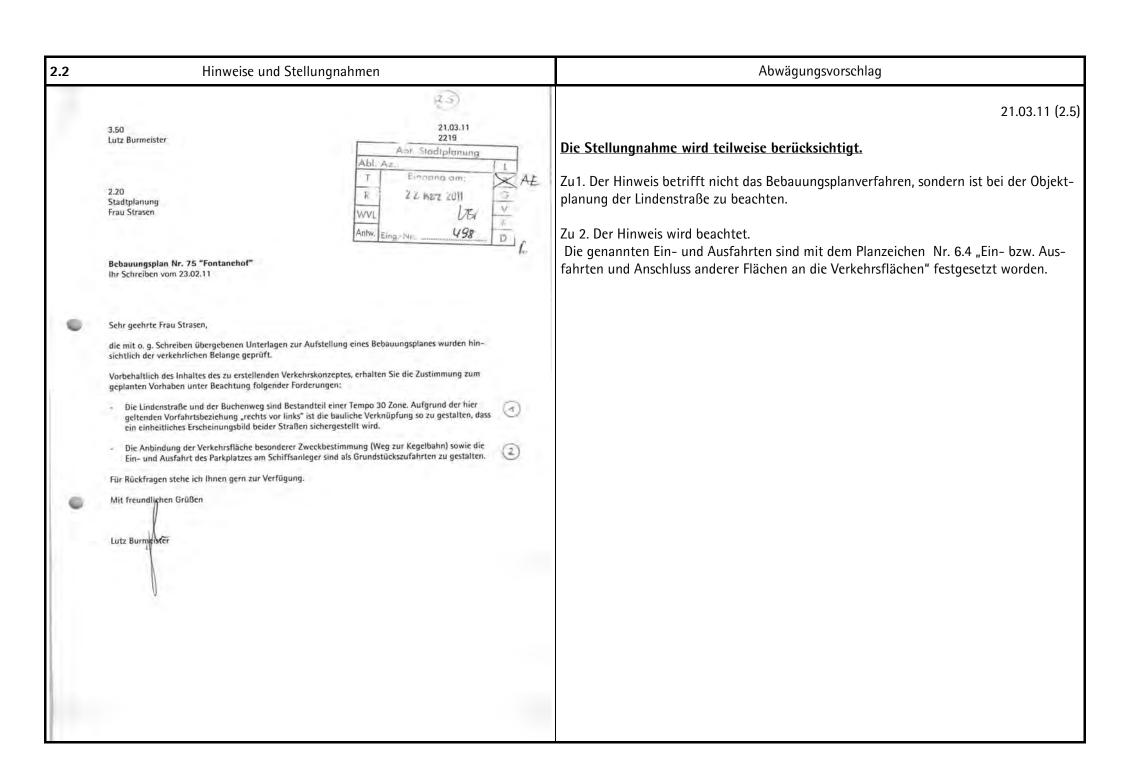
Bei der Passage handelt es sich offenbar um eine wörtliche Übernahme des Textes der denkmalrechtlichen Stellungnahme. Diese hat aber im vorliegenden Fall keinen erläuternden Inhalt, sondern verweist auf die Notwendigkeit, bei der weiteren Planung die Denkmalbehörde auf der Grundlage aussagekräftiger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

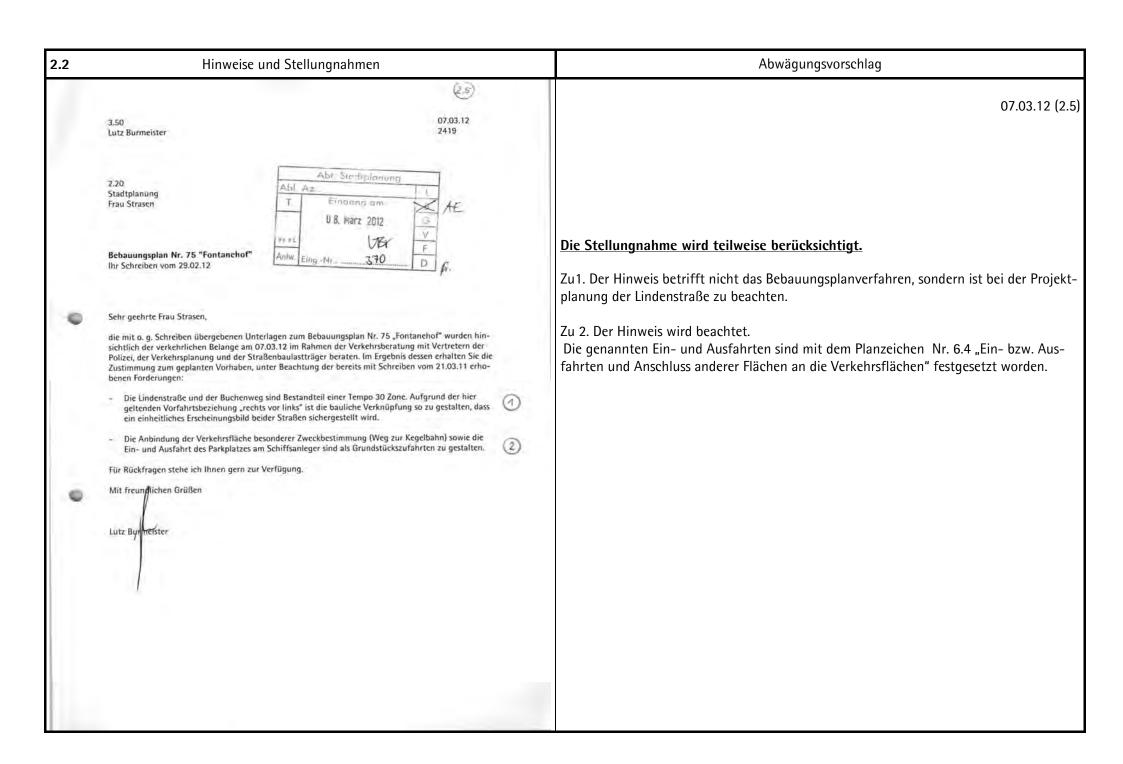
Diese Passage sollte dahingehend überarbeitet werden, dass Aussagen zum konkreten Umgang mit dem von der Denkmalbehörde vorgetragenen Belang getroffen werden, sollte er im Rahmen der nunmehr vorliegenden Planung berührt sein.

Im Auftrag

Annette Bock-Friese

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





10, als untere Straßenbaubehörde 05.04.2011 el, 2712	05.04.11 (2.12 S. 1)
çl, 2712	
AZ.: 61.40.075egg/frühzBel	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
	Zu 1. Keine Hinweise
20 on Strasen	
on Strasen	Zu 2. Verkehrskonzept
	Der Hinweis wird nicht beachtet.
eziehung in das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof" gemäß § 4 Abs. uGB; Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 Halbsatz 1 BauGB	Die verkehrliche Erschließung wird unter Punkt 6.2 zusammengefasst und den Sondergebieten SO1 – SO4 nachgestellt.
Stellungnahme zum Vorentwurf vom Februar 2011	Ver- und Entsorgung
	Die Hinweise werden beachtet.
geehrte Frau Strasen,	Die Ver- und Entsorgung ist für die Sondergebiete unter 6.3 zusammengefasst.
nvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme Ich zu o, g. Vorentwurf wie Stellung;	Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen liegt ein Entwässerungskonzept (siehe Punkt 6.3.1 der Begründung) vor.
dlage bildet die Stellungnahme vom 19.11.2010 zum Entwurf vom Oktober 2010.	(a s s s s s s s s s s s s s s s s s s s
Als erstes ist festzustellen, dass die mit o.g. Stellungnahme erfolgte fachliche Zuarbeit zur Be- rücksichtigung der für die künftige verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfor- derlichen Flächen im vorliegenden Vorentwurf weitestgehend eingeflossen ist.	Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.
zu Punkt 6 der Begründung (Inhalt des Bebauungsplans):	Die Zufahrt ist als Grundstückszufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wor-
Verkehrskonzept: Die in der Stellungnahme vom 19.11.2010 aufgeführten Aspekte zur verkehrlichen Erschließung sollten vorangestellt werden und nicht nur partiell in den Erläuterungen zu den Sondergebieten SO1 bis SO4 erscheinen, da die künftige Gestaltung der Lindenstraße und des Buchenweges aus	den.
der Gesamtbetrachtung des zu erschließenden B-Plangebietes her resultiert.	Zu 4. Der Hinweis wird beachtet.
Ver- und Entsorgung Gleiches gilt sinngemäß für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Für das B-Plangebiet ist ein Gesamtkonzept zu erstellen, in dem auch die Entwässerung der öf- fentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt wird. Mit der Anlage eines straßenbegleitenden Geh- weges auf dem vorhandenen unbefestigten Seitenstreifen in der Lindenstraße ist die seitliche Ab- leitung des Oberflächenwassers in die versickerungsfähigen Randbereiche nicht mehr wie bisher möglich. Zur Gewährleistung der Entwässerung der Straßenoberfläche werden somit als Ersatz Entwässerungseinrichtungen (Straßenabläufe und ein RW-Kanal) erforderlich.	Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist die Gestaltung der Verkehrsflächen konkretisiert worden.
Bei der Zufahrt zu den Vereinsgebäuden im SO3 handelt es sich um eine Grundstückszufahrt mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Sie ist also keine im Sinne des § 2 StrWG M-V öffentliche Verkehrsfläche. Dies ist in der Planzeichnung – Teil A Planteil I entsprechend richtig zu stellen.	
Weitere Überlegungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen sind im Ergebnis der Verkehrserhebun- gen (Verkehrskonzept), die im Zusammenhang mit dem Lärmschutzgutachten durchzuführen sind, vorzunehmen.	
THE PERSON OF THE BEST OF THE	Stellungnahme zum Vorentwurf vom Februar 2011 geehrte Frau Strasen, overnehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme Ich zu o. g. Vorentwurf wie Stellung: dlage bildet die Stellungnahme vom 19.11.2010 zum Entwurf vom Oktober 2010. Als erstes ist festzustellen, dass die mit o. g. Stellungnahme erfolgte fachliche Zuarbeit zur Be- ücksichtigung der für die künftige verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfor- lerlichen Flächen im vorliegenden Vorentwurf weitestgehend eingeflossen ist. au Punkt 6 der Begründung (Inhalt des Bebauungsplans): Verkehrskonzept: Die in der Stellungnahme vom 19.11.2010 aufgeführten Aspekte zur verkehrlichen Erschließung ollten vorangestellt werden und nicht nur partiell in den Erläuterungen zu den Sondergebieten 301 bis SOA erscheinen, da die künftige Gestallung der Lindenstraße und des Buchenweges aus der Gesamtbetrachtung des zu erschließenden B-Plangebietes her resultiert. Ver- und Entsorgung Bleiches gilt sinngemäß für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Ger das B-Plangebiet ist ein Gesamtkonzept zu erstellen, in dem auch die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt wird. Mit der Anlage eines straßenbegleitenden Geh- vorges auf dem vorhandenen unbefestigten Seitenstreifen in der Lindenstraße ist die seitliche Ab- eitung des Oberflächenwassers in die versickerungsfähigen Randbereiche nicht mehr wie bisher nöglich. Zur Gewährleistung der Entwässerung der Straßenoberfläche werden somit als Ersatz intwässerungseinrichtungen (Straßenabläufe und ein RW-Kanal) erforderlich. Vei der Zufahrt zu den Vereinsgebäuden im SO3 handelt es sich um eine Grundstückszufahrt mit inem Geh., Fahr- und Leitungsrecht. Sie ist also keine im Sinne des § 2 StrWß M-V öffentliche Verkehrskonzept), die im Zusammenhang mit dem Lärmschutzgutachten durchzuführen sind, Veitere Überlegungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen sind im Ergebnis der Verkehrsenbun- ein (Verkehrskonzept), die im Zusammenhang mit dem Lärmschutzgutachten durchzuführen sind,

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

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

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

Zu der Begründung:

Die o.g. Änderungen sind in die Begründung einzuarbeiten.

1. Abs. 3: Die genaue Anzahl der Stellplätze ist nicht anzugeben, da bei der Planung noch Änderungen auftreten können. Vorschlag: " ... max. Erhöhung der Parkmöglichkeiten vor den S01 um den Parksuchverkehr zu reduzieren.

Abwägungsvorschlag

17.04.12 (2.12 S. 1)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Entwurf

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

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

Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.

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

Zu 3. Der Hinweis wird beachtet.

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

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

Zu 4. Der Hinweis wird beachtet.

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

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

Zu 5. Der Hinweis wird beachtet.

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

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

Zu 6. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zu 7. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zu 8. Der Hinweis wird beachtet.

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

Begründung

Zu 1. Der Hinweis wird beachtet.

Die Begründung wurde fortgeschrieben, die Hinweise sind eingearbeitet worden.

Zu 2. Der Hinweis wird beachtet.

Auf die Angabe der Anzahl der Stellplätze ist verzichtet worden.

Abwägungsvorschlag

30.03.12 (9.1 S. 1)





Forstamt Neubrandenburg

17033 Neubrandenburg	THE HOUSE		Bearbeitet von: H.Schülke
Stadt Neubrandenb	ura	Abt. Stadtplanung	Telefon: 0 3 95/ 58 22 144
FB: Stadtplanung,Umwelt, Wirtschaft			e-mail: Helvi.Schuelke@lfoa-mv.de
und Soziales	T	Eingang am:	≫ AE
Abt. Stadtplan FrEngels-Ring 53	R	G 7. April 2012	Aktenzeichen: (bitte bei Schriftverkehr angeben)
	14/1/1	150	Neubrandenburg, den 30. März 2012
17033 Neubranden	ourg	11	F
	Antw.	EingNr.:	D for

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖP) in das Planverfahren gemäß §4 Abs.1 BauGB; Unterrichtung gemäß §3 Abs.2 S.3 BauGB

hier: Bebauungsplanes Nr.75 "Fontanehof"

Sehr geehrte Frau Strasen,

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

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

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

Im Sondergebiet SO2 befinden sich bereits Gebäude, welche für sportliche Aktivitäten genutzt werden (Kegelbahn und das TAKEDA - Kampfsportzentrum). Für diese Gebäude be-

Auf Grund des Bestandesschutzes sind bauliche Änderungen im Vorfeld mit der Forst abzu-

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0 Telefax: 0.39.94/ 2.35-1.99 E-mail: zentrale@lfoa-mv.de Internet: www.wald-mv.de

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

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

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

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

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



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

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

Abwägungsvorschlag

30.03.12 (9.1 S. 2)

2

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

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

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

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

Im Auftrag

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

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

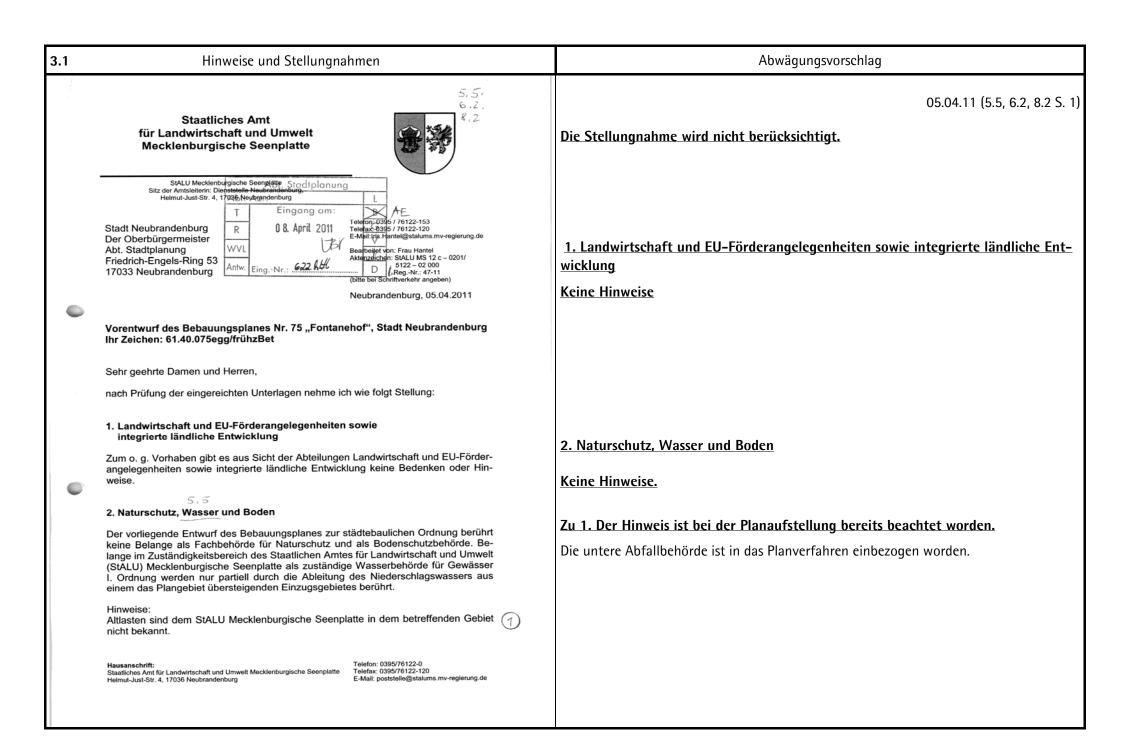
Zu 4. Der Hinweis wird beachtet.

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

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

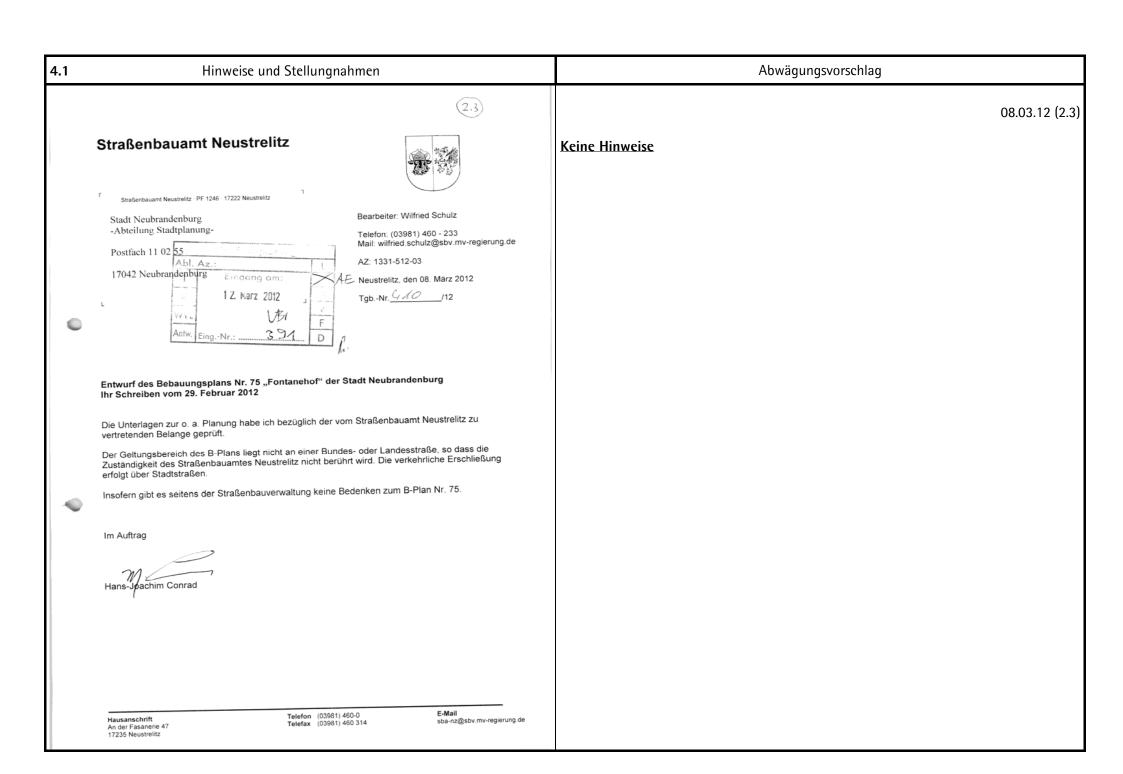


Vorstand: Sven Blomeyer Landesforst Mecklenburg-Vorpommern – Anstalt des öffentlichen Rechts – Fritz- Reuter- Platz 9 17139 Malchin Bankverbindung: Deutsche Bundesbank BLZ: 150 000 00 (Inland) Konto: 150 01530 BIC: MARKDEF1150 (Ausland) IBAN: DE8715000000015001530 Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de



Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
2	05.04.11 (5.5, 6.2, 8.2 S. 2)
Entsprechend der Zuständigkeit der Landräte bzw. des Oberbürgermeisters für die Ermittlung und Erfassung der Altlasten sowie deren Überwachung ist die Abstimmung mit den unteren Abfallbehörden vorzunehmen. Dort werden auch die Altlastenkataster geführt. Geringe Flurabstände des Grundwassers sowie der Austritt von Hang- und Quellwasser sind zu berücksichtigen. Die Empfehlungen des Umweltberichtes vom	Zu 2. Die Hinweise sind bei der B-Planaufstellung bereits beachtet worden.
10.02.2011 auf Seite 15 Abs. 7 - 9 sollten im gesamten Plangebiet Berücksichtigung finden.	Im Text – Teil B ist für die Sondergebiete SO1-SO3 Folgendes festgesetzt:
Das höchste Stauziel für den Tollensesee liegt bei 15,16 m ü NHN. Zur Problematik der Niederschlagswassereinleitung in den Tollensesee verweise ich auf meine gesonderte Stellungnahme vom 08.03.2011, Az: StALU MS – 42 b – 5200.3.2.4.1.2 – 02 000, RegNr. 07/11.	"Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden."
3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	Das Konzept zur Niederschlagsentwässerung liegt mit Datum vom November 2011 vor.
Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft gibt es zum o. g. Vorhaben keine Einwände.	
Mit freundlichen Grüßen	Zu 3. Der Hinweis ist bei der B-Planaufstellung bereits beachtet worden.
im Auftrag Wilfried Schumacher	Die fachtechnische Stellungnahme ist in dem Konzept zur Niederschlagsentwässerung vom November 2011 berücksichtigt worden.
	3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft
	Keine Hinweise

13.03.12 (8.4) lungnahme wird nicht berücksichtigt. Eext – Teil B ist unter Punkt 1.1.7, 1.2.6 und 1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor en Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für das Sondergebiet Folgendes festgesetzt: Ergebiet besteht in den nahe an der Lindenstraße gelegenen Bereichen eine
rung durch Schallimmissionen aus der Freizeitanlage Augustabad. Fracht der im SO3 zulässigen Nutzungen werden folgende zulässige Immissionste gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern festgelegt: am Tage: 60 dB(A) an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten: 55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde: 45 dB(A) g. Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung infolge des bestehenden Freisiberschritten werden, ist den Lärmschutzanforderungen durch nachfolgende men Rechnung zu tragen: Die schutzbedürftigen Wohn- und insbesondere die Schlafräume//Kinderzimmer sind an der straßenabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Ruheräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten. Außenwohnbereiche (AWB), wie Terrassen, Balkone etc., sind im Schallschatten/direkt hinter dem Gebäude auf der dem Freizeitbad abgewandten Seite anzuordnen. auf die Lärmbelastung durch das Freizeitbad hingewiesen worden. Jeder Baunn sich informieren und kennt die vorhandene Vorbelastung des Standorts. blien bezüglich der Lärmemissionen durch das Freizeitbad zusätzlich Baulasten inddienstbarkeit bestellt werden.
trut.

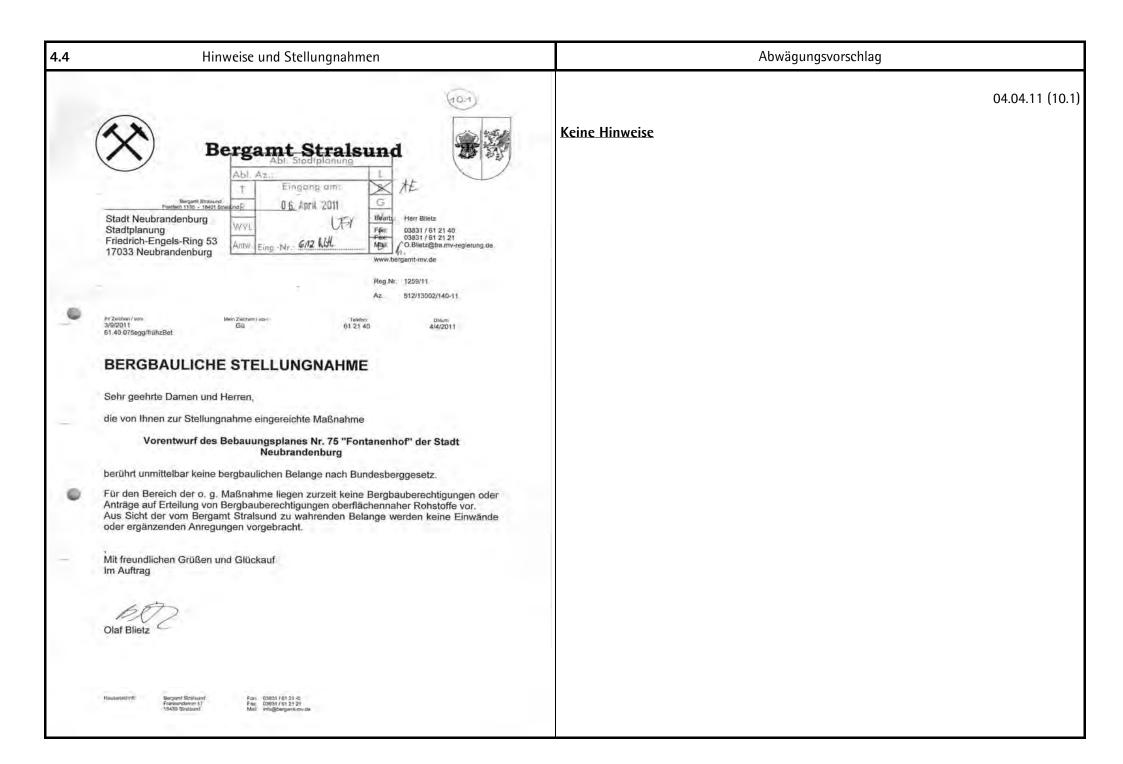


Hinweise und Stellungnahmen 4.2 Abwägungsvorschlag 30.03.12 (5.5, 6.2, 8.2) 8.2 Staatliches Amt Keine Hinweise für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte StALU Mecklenburgische Seenplatte Helmut-Just-Str. 4, 17036 Neubrandenburg Abt. Stadtplanuna Telefon: 0395 / 76122-153 i=Telefax: 0395 / 76122-120 AE-Mail: Iris.Hantel@stalums.mv-regierung.de Stadt Neubrandenburg Der Oberbürgermeister Abt. Stadtplanung 6 5, April 2012 Bearbeitet von: Frau Hantel Friedrich-Engels-Ring 53 Geschäftszeichen: StALU MS 12 c - 0201 VEr 17033 Neubrandenburg Reg.-Nr.: 72 - 12 557 Neubrandenburg, 30.03.2012 Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof" Neubrandenburg Ihr Zeichen: 61.40.075/BeteiligAuslegung Sehr geehrte Damen und Herren, entsprechend der Zuständigkeit für die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte zu vertretenden öffentlichen Belange ergeben sich keine Bedenken zum angezeigten Vorhaben. Meine Stellungnahme vom 05.04.2011 halte ich inhaltlich voll aufrecht.

Heinz Beisheim

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.d

4.3	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
4.3	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18583 Güstrow Abd. Stadtpianung Fingang am: Stadt Neubranderburg Fingang am: Stadt Neubranderburg 15, Mal 2012 Fingang am: Tel: 03843 777-207 Find Sigks 777-20	Abwägungsvorschlag 02.05.12 (8.1) Keine Hinweise
	Hausanschrift. Hausan	





BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof" der Stadt Neubrandenburg

berührt unmittelbar keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz.

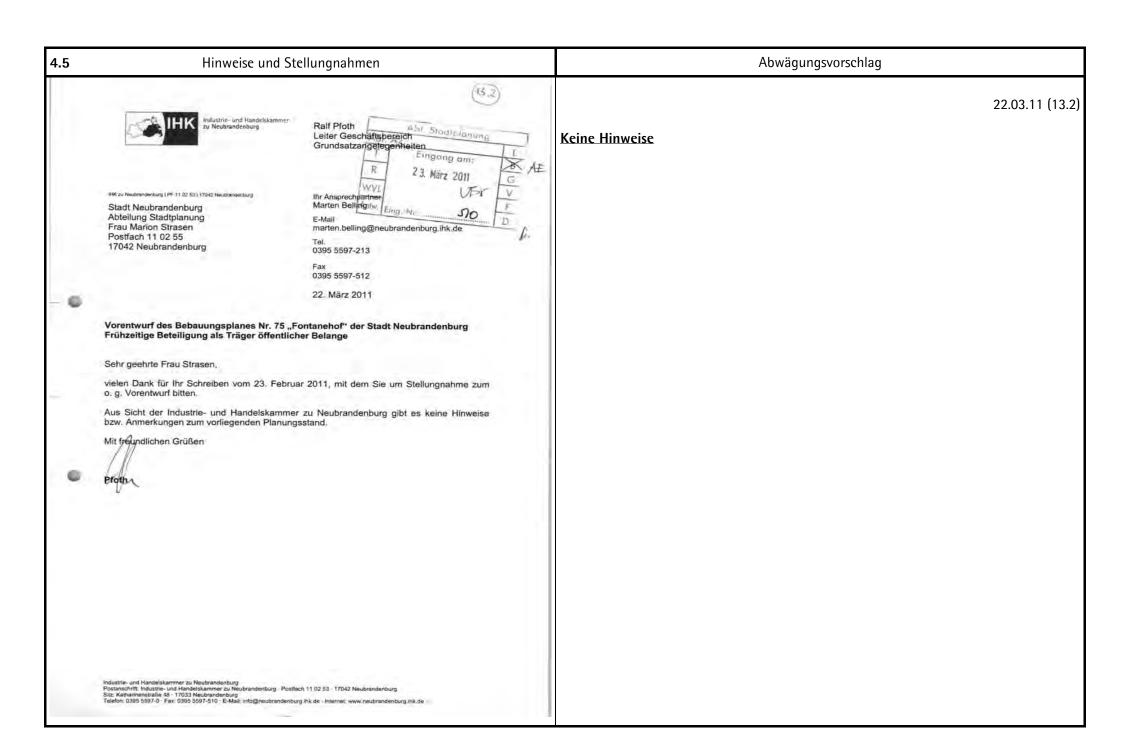
Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen oberflächennaher Rohstoffe vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag

Olaf Blietz

Haumannetver

Burgant Strain and Frankerdamin 17 18435 Strainund For 03831/612121 Fax 03831/612121 Mail info@bergani-nv.d



4.5	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	
	Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Geschäftsbereich Grundsatzangelegenheiten	16.03.12 (Keine Hinweise	13.2)
	Stadt Neubrandenburg Abteilung Stadtplanung Frau Marion Strasen Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg Fau Marion Strasen Postfach 12 55 17042 Neubrandenburg Fau Marion Strasen Postfach 15 02 55 17042 Neubrandenburg Fau Marion Strasen Postfach 16 Marion Strasen Fau Marion Str		
	Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fontanehof" der Stadt Neubrandenburg Beteiligung als Träger öffentlicher Belange		
•	Sehr geehrte Frau Strasen, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29. Februar 2012. mit dem Sie um Stellungnahme zum o, g. Bebauungsplanentwurf bitten. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg gibt es keine Anmerkungen zum vorliegenden Planungsstand. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Marten Belling		
	Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Postanschrift: Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg - Postfach 11 02 53 - 17042 Neubrandenburg Sitz: Katharinenstraße 48 - 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5597-0 - Fax: 0395 5597-510 - E-Malt: info@neubrandsortburg link:de - Internet: www.neubrandenburg.link.de		

4.6	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	
	Ibre Anschrift: Stadt Neubrandenburg Stadt Neubrandenburg Stadt Neubrandenburg Aniw FingNr.: 19.9 19	Keine Hinweise	12.03.11 (19.9)
9	Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: Bebauungsplanvorentwurf Nr. 75 "Fontanehof" Der Vorentwurf und die Begründung für den Bebauungsplan Nr. 75 lagen uns vor. Zum Vorhaben haben wir keine Stellungnahme. folgende Stellungnahme:		
0			
	Newbrandenbag 12,3,2011 Ort, Datum Interschrift Anlage		

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

04.04.12 (Mantseris S. 1)

Nicolas Mantseris

Buchenweg 1b 17033 Neubrandenburg Tel: 0395/ 582 43 13 Handy: 0176 / 228 50 434 mantseris@ t-online.de Datum: 04.04.2012

Mantseris, Buchenweg 1b, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg Fachbereich Stadtplanung Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg



Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75 ,Fontanehof'

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich mache folgende Anmerkungen.

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

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu a). Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

Zu b). Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

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

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

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

Abwägungsvorschlag

04.04.12 (Mantseris S. 2)

die Ergebnisse dieser Prognose einzugehen. Künftige Bauherren können die Erschließung des Objektes von vorne oder von der von der Wohnbebauung abgewandten Seite sicherstellen. Eine Erweiterung des Buchenweges wäre damit hinfällig.

Zudem sollte darauf hingewirkt werden, dass künftige Bauherrn auch bei anderen Immissionen Belästigungen im Rahmen des technisch und baulich möglichen ausschließen. Das gilt insbesondere für Abluft (beispielsweise aus der Küche). Die meist auftretenden Windverhältnisse würden dazu führen, dass die Abluft stetig ins Wohngebiet getragen wird.

In beiden Fällen ist die geographische Besonderheit der talartigen Lage des Buchenweges zu berücksichtigen. Diese trichterförmige Geographie kann insbesondere die Schallwirkung verstärken.

- c) Soweit ich erkennen kann, ist ein Gehweg an den Sondergebieten SO2 und SO3 vorgesehen. Dieser Gehweg müsste am Sondergebiet SO1 ebenfalls vorgesehen werden und im Bereich des Buchenweges Anschluss an einen ausgebauten Gehweg im weiteren Verlauf der Lindenstraße bekommen.
- d) Auch wenn es außerhalb des jetzt ausliegenden Bebauungsplans Nr. 75 liegt, müsste für ein schlüssiges Konzept die einzige Erschließung des Gebietes durch die Lindenstraße zeitgleich mit geplant werden, da das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen und möglicher Linienverkehr die gesamte Lindenstraße betrifft.
- e) In Absatz 8.2.4 wird darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung des Waldabstandes auf eine Rodung des Waldstreifens verzichtet werden kann. Im Hinblick auf den besonderen Schutzstatus des angrenzenden FFH-Gebietes sollte dieser Hinweis dringend umgesetzt werden.

Mit freundlichem Gruß

Nicolas Mantser

1.1.7.4 Das Sondergebiet SO1 grenzt im Norden und Osten an ein reines Wohngebiet. Anlagen im SO1 sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in diesem reinen Wohngebiet die folgenden zulässigen Immissionsrichtwerte, ermittelt jeweils nach den für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V), eingehalten werden:

am Tage: 50 dB(A)

an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten: 45 dB(A)/ 44 dB(A)*

in der lautesten Nachtstunde: 35 dB(A)

* gewerbliche Anlagen

Eine detaillierte Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch spezifische technische Anlagen ist im Bebauungsplan nicht angebracht. Diese Belange werden im Bauantragsverfahren unter Beteiligung der Immissionsschutzbehörde umfassend geprüft. Dabei wird auch das konkrete Umfeld wie z. B. die Tallage berücksichtigt.

Zu c). Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Entlang des Sondergebiets SO1 ist im Bebauungsplanentwurf ein Gehweg vorhanden, der an den bestehenden Gehweg an der Lindenstraße anschließt.

Zu d). Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Lindenstraße ist über den gesamten Bereich bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fontanehof" mit einer Breite ≥ 6 m ausgebaut. Lediglich im Bereich der gekennzeichneten Parkplätze ist der Begegnungsfall mit einem Lkw oder Bus nicht gegeben. Durch Neuordnung der Parkplätze können die Engstellen reduziert werden oder entfallen, so dass eine ausreichende Breite für die zu erwartende Verkehrsstärke vorhanden ist.

Zu e). Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

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

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

Abwägungsvorschlag

05.04.12 (Wegener S. 1)

Page 1 of 1

Eggert, Astrid

Von: Hans-Malte Wegener [abwegener@web.de

Gesendet: Donnerstag, 5. April 2012 13:34

An: Eggert, Astrid

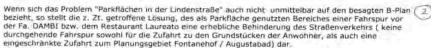
Betreff: B-Plan Nr. 75 - Fontanehof / Augustabad Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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



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

Unter dem Gesichtspunkt der Reduzierung des Schadstoffausstoßes durch Indiv. PKW-Verkehr sollte dem städtischen

Busverkehr Beachtung geschenkt werden (Streckenerweiterung der Linie 2, Haltestellen, Wendeschleife am Ende der Lindenstraße).

Mit freundlichen Grüßen

Hans: Malte Wegener Lindenstraße 7 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 / 7780838

Ihr WEB.DE Postfach immer dabel: die kosteniose WEB.DE Mail App für iPhone und Android. https://produkte.web.de/freemail_mobile_startseite/ Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

Zu 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

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

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

II.1.3

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

10.04.12 (Schröder)

Heiko Schröder Stralsunder Str. 27a 17087 Altentreptow Neubrandenburg, den 10.04.2012

Stadtverwaltung Neubrandenburg. - Städteplanung -

Friedrich - Engels - Ring 53

17033 Neubrandenburg

ASI, A	2	1
T	Eingang am:	X AL
E	10. April 2012	G
WVI	VEY	F
Antw. E	ng-Nr 563	DIA

Einwendungen gegen den B- Plan für den Fontanehof in Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- 1.) Nach den mir vorliegenden Presseberichten wurde bisher von einer Bebauung mit hochwertigen Eigentumswohnungen gesprochen, nach Besichtigung des B-Planes, musste ich jedoch feststellen, dass lediglich die Bebauung mit derartigen Wohnungen im Abschnitt 3 geplant ist, mit der Einschränkung das die Balkone in die vom See abgewandte Seite zu richten sind, ist diese eine hochwertige Bebauung ? Aus diesem Grund bin ich persönlich gegen diese Einschränkung im Bereich der Bebauung, auch was die Lage der einzelnen Zimmer betrifft, ich denke dieses sollte man mit dem Hinweis auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen den Eigentûmer / Nutzer der Wohnungen überlassen.
- 2.) Bin ich dagegen die Abschnitte 1 und 2 ausschließlich für Ferienwohnungen und Hotels frei zugeben. Vielmehr sollte auch in diesem Bereich die Möglichkeit zum Bau von Eigentumswohnungen ermöglicht werde. Dies währe aufgrund der unterschiedliche Eigentümer Strukturen (jetzige) auch sicherlich gut für den Wettbewerb.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter 0171/5244472 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Heiko Schröder

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

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

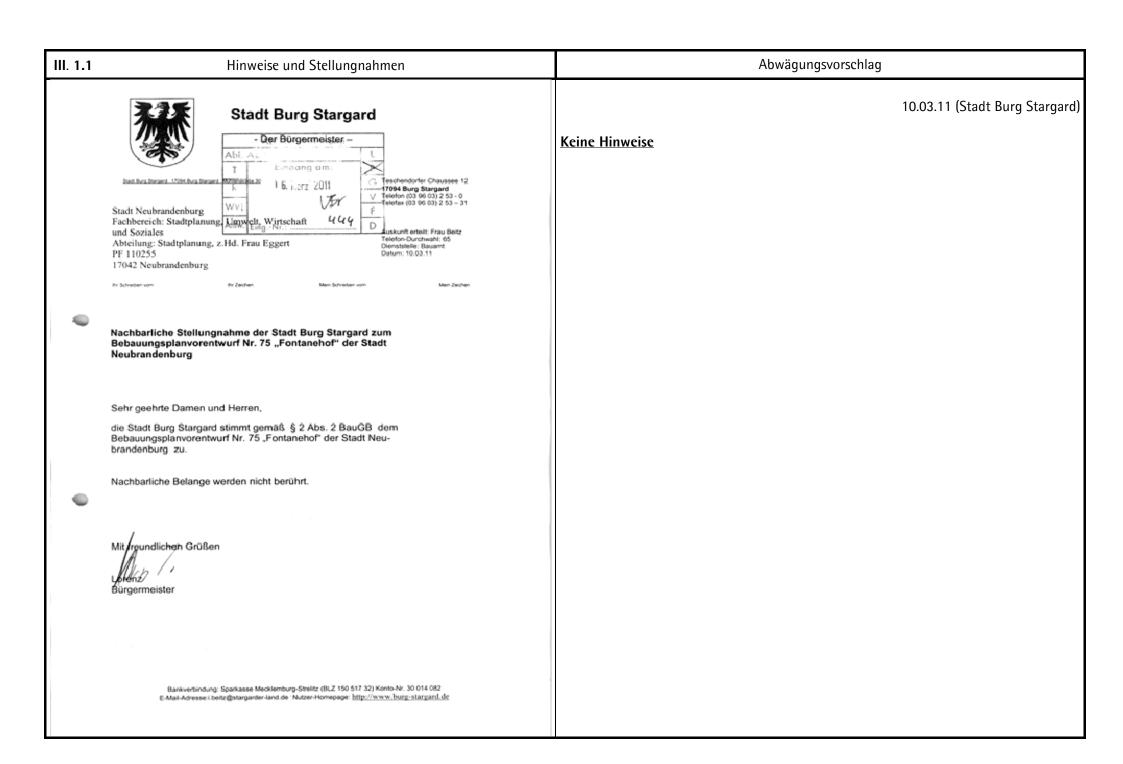
II.2.1	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
philiaj ca am I Seen	Mercheiburg de wordlichen Fernyserre	03.04.12 (Wahrmann)
Bauvorhaben: Bauherr: Begründung der Das Seerestaurai Freizeitbad Augu: Plätze auf der Te Angebotsmöglich separierbaren Ga Terrassenplätze i Erweiterung auch Vorhandene Gru Nach dem Eigent Das Flurstück 22t eine sinnvolle Er Baugrenze und F die Baugrenze end Durchgang und ir die nordöstliche F könnten. Fragestellungen 1. Ist die Übersch Baugrenze im lau 2. Bei positiver Er Erweiterung über erforderliche Fläc 3. Wenn die Stad Grundstückes bei 4. Wenn die Stad überbaut – überni 5. Welche andere Gaststätte zu reai	Erweiterung Seerestaurant und Cafe Aügustas Frau Anett Herrmann Hochkamper Damm 12 17094 Cölpin **Freweiterungsabsicht nt und Cafe Augustas erfreut sich seit 2006:wachsender Beliebtheit im stabad. Gegenwärtig hat das Restaurant 48 Sitzplätze im Gebäude und 50 keiten zu verbessern, ist die Erweiterung durch einen Anbau eines sistraumes beabsichtigt. Bei Schlechtwettersituationen sind die vorhandenen nicht nutzbar. Gäste werden wegeschickt. Für das Restaurant bedeutet die n eine "saisonverlängernde Maßnahme". **Indstücks- und Bebauungssituation** umswechsel wurde die Gaststätte im Jahre 2006 saniert und modernisiert. 9/32 und die im B-Planverfahren festzusetzenden Baugrenzen lassen kaum weiterung der Einrichtung zu. Nach Nordosten ist die Erweiterung durch lurstücksgrenze beschränkt. Nach Nordwesten – Terrassenstandort – ist wa 2m vor der Außenwand gelegen. Im Südwesten befindet sich der m Südosten liegt die Lindenstraße. Die einzige Erweiterungsmöglichkeit ist Richtung, wenn entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden **Einstelleng zu 1. möchte die Antragstellerin die durch die beabsichtigte baute Fläche erwerben. Verkauft die Stadt Neubrandenburg die her? **Indstücksgrenze der verkauft, stimmt sie der beabsichtigten Überbauung ihres ispielsweise durch Erbbaupacht o. ähnliches zu ? It nicht verkauft – aber die Überbauung zulässt, wird die Flurstücksgrenze immt die Stadt die daraus resultierende Baulast? **Indstückserenden der **Möglichkeiten sieht die Stadt, die beabsichtigte Erweiterung der	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Zu 1. Der Hinweis wird teilweise beachtet. Die textlichen Festsetzungen sind ergänzt worden. Die geplante Erweiterung wird über eine Ausnahme (siehe Text – Teil B, Sondergebiet SO4 Festsetzung Nr. 1.4.1.2) ermöglicht: "Auf der als Freizeitbad festgesetzten Fläche sind innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteils eine Gaststätte mit Terrassenbetrieb, ein Toilettengebäude sowie eine Unfallhilfsstelle zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I (Eins) festgesetzt. Bauliche Erweiterungen sind nur ausnahmsweise geringfügig zulässig." Die nordöstliche Baugrenze wird beibehalten. Gründe sind einerseits, dass für das Freizeitbad Fördermittel geflossen sind, andererseits ist gesamttouristisch gesehen die Erweiterung der Gaststätte an dieser Stelle im Hinblick auf die eingeengten Flächenverhältnisse innerhalb des Freizeitbades (so stehen schon jetzt die Mülltonnen auf Stadtgrundstücksfläche und die Recyclingtonne der Stadt wird mitbenutzt) nicht sinnvoll, zumal der Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof" genügend Flächen für die angestrebte größere Gaststätte südöstlich der Lindenstraße im Sondergebiet SO3 städtebaulich sinnvoller anbietet. Für diesen Bereich sucht die Eigentümergemeinschaft KGH ohnehin nach einer Nutzung, die der aus Lärmschutzgründen geforderten Mischnutzung entspricht. Der Antrag ist bei SIM, Liegenschaften, einzureichen. Die zu beachtenden öffentlichen Belange (Refinanzierung der Fördermittel, Verlagerung des Schachbretts, Baumschutz, Stellplatzverpflichtung, Kostenübernahme, Ausnahmegenehmigung Gewässerschutzstreifen) sind vertraglich abzusichern.

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden



III.1.1	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	
III.1.1	Stadt Burg Stargard Der Bürgermeister Burg Stargard Abt. Stadtplanung www.burg-stargard.de Stadt Neubrandenburg Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung R 2 9. März 2012 G FF 110255 17042 Neubrandenburg Bearbeiter/in Telefon E-Mail Datum Frau Beitz 039603 2 53 39 i.beitz@stargarder-land.de 21. März 2012 Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zum B-Plan Nr. 75 "Fontanehof" Die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dem B-Plan Nr. 75 "Fontanehof" Jie Stadt Neubrandenburg zu. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.	Keine Hinweise	21.03.12 (Stadt Burg Stargard
	Mit freundlichen Grüssen Logenz Bürgermeister der Stadt Burg Stargard Kontakt Stadt Burg Stargard - Muhlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard · Telefon (03 96 03) 2 53 · 0 · Telefax (03 96 03) 2 53 42 Bankverbindung Konto-Nr. 300 140 82 · BLZ 150 517 32 · Sparkasse Mecklenburg-Streiltz		