

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Wirtschaft,
Bauordnung und Kultur
Abt. Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Sascha Gloße

E-Mail: Sascha.Glosse@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.30 Vorwahl: 0395 Durchwahl: 57087-2458
Fax: 0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

per E-Mail an
frank.renner@Neubrandenburg.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		2058/2025-502	26. August 2025

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug" **der Stadt Neubrandenburg**

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug" der Stadt Neubrandenburg beschlossen.

Die Stadt Neubrandenburg führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug" der Stadt Neubrandenburg wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: 24.06.2025) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug" der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung inkl. weiterer Untersuchungen nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-65906
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 WRN
Umsatz-Steuernr.: 079/133/801556
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.: DE18012814

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 23
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt, ein neues Wohngebiet zu entwickeln und will gleichzeitig das Sondergebiet Forschung sichern. Die Änderung soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu garantieren und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug" der Stadt Neubrandenburg beabsichtigt die Stadt Neubrandenburg hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 8 ha.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 15.07.2025 liegt mir vor. Demnach entspricht der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg werden für die im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet, Grünfläche sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Forschung dargestellt. Somit wird der o. g. Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB nicht gerecht.

Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, führt die Stadt Neubrandenburg gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Sie nutzt damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Darauf hinweisen möchte ich, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden.

Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich vorsorglich hin.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug" der Stadt Neubrandenburg auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

Im Vergleich der Planzeichnung, des Textteils B sowie der Begründung zum Bebauungsplan sind viele unterschiedliche bzw. unvollendete Festsetzungen aufgefallen. Ich gehe grundsätzlich davon aus, dass die geplanten Bestimmungen wie bspw. die Höhe der baulichen Anlagen, Geschossflächenhöhen, GRZ, „Kettellinien“ und Nummerierungen der Bauflächen, Einschränkung der Autos in den Garagen etc. im Planentwurf vervollständigt werden. Deshalb gehe ich hier im Einzelnen nicht weiter darauf ein. Eine abschließende Stellungnahme aus planungsrechtlicher Sicht kann daher in diesem Stadium nicht abgegeben werden.

Trotz dessen möchte ich Sie auf einiges aufmerksam machen:

- In der Planzeichnung befindet sich im nord-östlichen Bereich ein oranger Streifen, der nicht nachvollziehbar bzw. erklärt ist.
- In der Präambel ist der § 13 a BauGB benannt, der jedoch bei dem vorliegenden Planverfahren keine Anwendung findet. Dies ist zu korrigieren.
- Im Pkt. 4.1. der Begründung wird auf eine Änderung des Bebauungsplanes eingegangen. Da keine Änderung vorliegt, ist dies anzupassen.
- Die Nutzungsschablonen in der Planzeichnung liegen innerhalb der Baugebiete. Diese unterscheiden sich bei der Anzahl von Festsetzungen außerdem sind diese nicht in jedem Bereich vertreten. Eine Vervollständigung ist erforderlich.
- Oft wird bei der Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen zwischen der vorgeschriebenen Anzahl und der maximalen Anzahl unterschieden. Da auch lt. Begründung S. 18 in einigen Dachgeschossen / Schrägdächern keine Hauptnutzung stattfinden soll, empfehle ich dies insgesamt anhand einer Festsetzung zu bestimmen.
- Die Festsetzung 1.4. ist aktuell unvollständig bzw. unverständlich.
- Rechtsgrundlage § 1 **Abs. 5** BauNVO in der Festsetzung 1 findet bisher keine Anwendung und kann daher entfernt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass manche Festlegungen wie bspw. § 13 BauNVO sich erübrigen, da es hierzu gesetzliche Bestimmungen gibt. Aktuell dienen sie hingegen dem besseren Verständnis.
- Als Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlage soll die „gebauten/vorhandenen“ Straßenabschnitte im Mittel verwendet werden. Sollten diese Straßen beim Satzungsbeschluss noch nicht hergestellt worden sein, empfehle ich die Verwendung des Höhenbezugssystem (aktuell: DHHN 2016) entspr. der Planzeichnungsverordnung als unteren Bezugspunkt.

II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.

1. Stellungnahme des Umweltamtes

Die Stadt Neubrandenburg besitzt eine eigene **Immissionsschutzabteilung** sodass die des Landkreises nicht beteiligt wurde.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zum vorliegenden B-Planentwurf wird aus naturschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

- Die Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Baumaßnahmen ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V verbunden. Entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, bzw. unvermeidbare Eingriffe gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Bewertung des Umfangs der Eingriffe und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern 2018“ zu erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope, die gemäß § 20 Abs. 1 NatSchG M-V zu erhalten sind. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltplanung sind diese Biotope aufzunehmen. Maßnahmen zum Erhalt und Schutz dieser Biotope sind in der Bauleitplanung mit zu berücksichtigen.
- NATURA 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.
- Als Bestandteil des Umweltberichtes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. In diesem Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können. Für das Gebiet wurde 2019 bereits ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Da der Zeitraum der Untersuchungen bis zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen **über 5 Jahre beträgt** und in diesem Zeitraum die betreffende Fläche sich durch ungestörte natürliche Entwicklung verändert hat, ist die Wahrscheinlichkeit vorhanden, dass sich zwischenzeitlich eine andere Tier- und Pflanzenwelt als zum Monitoringzeitpunkt 2019 angesiedelt hat. Daher **ist eine Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich**. Der Untersuchungsrahmen von 2019 kann im vorliegenden Fall übernommen werden. Bei der Neubewertung der artenschutzrechtlichen Belange im B-Plangebiet können die Ergebnisse der Untersuchungen von 2019 mit einbezogen werden. Auf Grund dieser Tatsache empfiehlt sich eine vorherige Abstimmung des beauftragten Gutachters mit der unteren Naturschutzbehörde (Ansprechpartner Herr Simon, Tel. 0395 570873235)

Gehölzschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zahlreiche gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume.

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume **bedarf es einer Naturschutzgenehmigung**. Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist, oder es der Förderung anderer gesetzlich geschützter Bäume dient.

Grundsätzlich ist die Bebauung so zu planen, dass die Anzahl notwendiger Baumfällungen minimiert wird. Für, im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben unumgängliche Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.

Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden.

Der Ersatz für gefällt gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Gemäß Punkt 3.1.8. des Erlasses sind die Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu erbringen.

Gesetzliche Grundlagen:

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66)
- Baumschutzkompensationserlass
Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530)
jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Wasserwirtschaft

Es sind in der weiteren Planung und bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug" folgende Anforderungen und Hinweise zwingend zu beachten und in die Satzung und Begründung sowie Umweltbericht des B-Plans fach- und sachgerecht dazustellen:

Abwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung - Anforderung

Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger Stadtwerke Neubrandenburg zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt Neubrandenburg vorzunehmen.

Geothermie/Beheizung - Hinweis

Die Beheizung ist in der weiteren Planung zu konkretisieren.

Bei der Nutzung von Geothermie ist folgendes in der weiteren Planung zu berücksichtigen:
Beim Einbau einer Wärmepumpe gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde **unverzüglich** anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein **separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich**, das mit Prüfung und Bearbeitung **mindestens 2 Monate** in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

Erdaufschlüsse über 100 m bedürfen der Zustimmung des Bergamtes Stralsund und LUNG M-V.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Grundwasser - Hinweise

Im randlichen Bereich zum Ölmühlenbach können grundwasserseitig teilweise artesischen Verhältnisse vorherrschen, dies wahrscheinlich durch die Wasserstände des Ölmühlenbachs und den dort vorherrschenden Auenlehm bestimmt. Dies ist bei der Planung insbesondere des **RRB** zu beachten.

In Bereichen gilt folgendes:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken

kann. Die untere Wasserbehörde kann für bestimmte Gebiete die Tiefe nach Satz 1 näher bestimmen.

Sollten **Grundwasserabsenkungen** erforderlich sein, ist hierfür mindestens 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine **wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen**.

Im Allgemeinen ist das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG einzuhalten, wonach bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden ist, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

Das Vorhaben liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete der Stadt Neubrandenburg, so dass sich daraus keine gesonderten Forderungen ergeben

Oberflächengewässer

Gewässer 1. Ordnung - Anforderung

Das Gebiet wird durch das Gewässer 1. Ordnung Ölmühlenbach in der Unterhaltungslast des StALU MS begrenzt. Hier sind die wasserwirtschaftlichen Belange in der weiteren Planung, besonders bezüglich der Gewässerunterhaltung, des Hochwasserschutzes und bei der Niederschlagswasserbeseitigung, zu berücksichtigen. Durch den B-Plan dürfen die Gewässerunterhaltung und ggf. die Erreichbarkeit und Havariemaßnahmen im Hochwasserfall nicht eingeschränkt werden. Dies ist bei der Errichtung der Einleitstelle und ggf. des Rückhaltebeckens zu beachten.

Begründung

Für Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten sowie zur Vermeidung von Havarien wird gemäß § 100 WHG ein ausreichender Abstand zum Gewässer gefordert. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind gemäß § 36 WHG so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Gewässer 2. Ordnung - Hinweis

Gewässer 2. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass sich daraus keine gesonderten Forderungen ergeben.

Überschwemmungsgebiet Tollense, Risikogebiet Tollense - Anforderung

Überschwemmungsgebiet

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Tollense (HW100 – Hochwasser mit 100 jährlicher Wiederkehr) umfasst im Grenzbereich des Plangebietes nur das Fließgewässer Ölmühlenbach selbst.

Dies wäre bei der Errichtung der Einleitstelle zu berücksichtigen, insbesondere darf der Hochwasserabfluss nicht behindert werden und die Wasserstände sollten bei der Planung der Entwässerungsanlagen beachtet werden, z.B. zwecks Rückstauschutz, falls notwendig.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Tollense gemäß § 76 Abs. 2 WHG ist im B-Plan nachrichtlich zu übernehmen, da in vorliegenden Plan das gesamte Risikogebiet als Überschwemmungsgebiet dargestellt wurde.

Begründung

Die Verbote und Gebote der Verordnung zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes M-V (ÜSG TollenseVO M-V) vom 24.10.2018 sind zwingend einzuhalten. Gemäß §§ 78 Abs. 4 i.V.m. 78 Absatz 5 Nr. 1c) WHG darf durch die Errichtung von baulichen Anlagen der Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden. Dies ist bei der Errich-

tung der Einleitstelle für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Ölmühlenbach zu berücksichtigen.

Risikogebiet

Die Fläche ist randlich vom Hochwasserrisikogebiet Tollense (Hochwasser HW mit 200 jährlicher Wiederkehr bei Versagen der HW-Schutzeinrichtungen) betroffen. Es handelt sich dabei um ein Risikogebiet nach § 78b WHG außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Das Risikogebiet gemäß § 78b WHG wurde in der Planzeichnung als Überschwemmungsgebiet falsch betitelt, dies ist bitte zu korrigieren, da Überschwemmungsgebiet keine eindeutige Bezeichnung ist und für Irritationen sorgen kann. Z.B. gelten für ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG deutlich strengere Regelungen als für ein Risikogebiet nach § 78b WHG außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Im Risikogebiet liegen das geplante Rückhaltebecken und einige Parkplätze. Dies ist in der weiteren Planung zu bedenken.

Es sind keine speziellen Hochwasserschutzmaßnahmen im Risikogebiet nach § 78b WHG erforderlich, wenn der zu erwartende Schaden bei geringen Hochwasserrisiko (Hochwasser mit 200 jährlicher Wiederkehr bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen) oder bei geringen Schadenspotential insgesamt sehr niedrig ist.

Für ein Risikogebiet gemäß § 78b WHG gibt es eine Abwägungsrelevanz in der Bauleitplanung.

Gewässerschutzstreifen

Der Gewässerschutzstreifen liegt in der Zuständigkeit der UNB, da dieser über § 29 NatSchAG M-V geregelt wird. Daher ist die Einschätzung der UNB maßgeblich. **Die Errichtung des Rückhaltebeckens im Gewässerschutzstreifen bedarf der Zustimmung der UNB.**

Niederschlagswasser - Anforderung

Für die Niederschlagsentwässerung liegt im Rahmen der Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept vor. Da die schadlose Versickerung im Plangebiet gemäß Baugrundgutachten nicht möglich ist, wird die Einleitung in den Ölmühlenbach (Gewässer 1. Ordnung, Unterhaltungspflicht StALU MS) favorisiert. **Maßnahmen zur Abflussreduzierung auf den Bebauungsgrundstücken wurden vorgeschlagen und sollten nachgewiesen und soweit technisch möglich in den B-Plan mit aufgenommen werden.**

Es wurde zudem die Behandlung des Niederschlagswassers gemäß Arbeitsblatt DWA-A102-2 und die Rückhaltung durch ein Rückhaltebecken (RRB) im Konzept vorgesehen um die gesetzlichen Vorgaben sowie die Bedingungen des StALU MS einzuhalten.

Anforderung

Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes ist eine Genehmigungsplanung für die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes zu erarbeiten und auf dessen Grundlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des LK MSE zu beantragen, die nur im Einvernehmen mit den StALU MS (Unterhaltungspflichtiger für das Einleitgewässer 1. Ordnung) und der Neubrandenburger Wasserbetriebe (Neu-Wab, Bevollmächtigter der Stadt Neubrandenburg für die Abwasserbeseitigung) erteilt werden kann. Dazu sind die Behandlung, Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers weiter zu konkretisieren.

Dabei sind folgende Punkte in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Einleitmenge

Die Einleitmenge ist für den Antrag mit der Regenspende $r_{15,1} = 116,7 \text{ l/(s*ha)}$ zu berechnen. Diese Menge wurde als einheitliche Bezugsgröße für die Stadt Neubrandenburg vor längerer Zeit festgelegt. Für die Vergleichbarkeit der Einleitmengen ist die Regenspende trotz Änderungen der Kostra-Zahlen beizubehalten.

Die Einleitmenge ist wie im Entwässerungskonzept vorgesehen entsprechend DWA-A117 vor der Einleitung in den Ölmühlenbach zu drosseln. Die Bemessung, Planung und Bewirtschaftung des RRB ist in der Genehmigungsplanung darzulegen und mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben abzustimmen).

Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers

Für die Bewertung der Belastung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA-A102-2 zu beachten. Es ist eine zertifizierte Behandlungsanlagen vorzusehen. Diese sollten neben dem Rückhalt von Sedimenten (AFS63) auch einen mechanischen Leichtflüssigkeitsrückhalt (ähnlich einer Tauchwand) haben. Im Entwässerungskonzept wurde bereits eine DWA-A102-2-konforme technische Lösung vorgeschlagen, der grundsätzlich von der UWB gefolgt werden kann. Die Niederschlagswasserbehandlung ist zudem im Vorfeld mit der Neu-Wab abzustimmen.

Die Einleitstelle, die Behandlungsanlagen und die Havarieschächte sind örtlich als solche kenntlich zu machen.

Entwässerungsplan

Es ist ein Entwässerungsplan der Gesamtfläche mit den Regeneinzugsgebieten, der Regenkanalisation mit Schächten, Einläufen etc., Flächen die der Entwässerung von Verkehrsanlagen dienen, Speichereinrichtungen (Rückhaltebecken), Behandlungsanlage, Drosseln und Einleitstelle zu erstellen. Dabei sind auch der Ölmühlenbach, der Gewässerschutzstreifens sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und das Risikogebiet nachrichtlich darzustellen.

Einzugsgebiet

Für die Dachflächen im B-Plangebiet ist die Niederschlagswasserbeseitigung zu konkretisieren. Es sind Möglichkeiten der Abflussreduzierung z.B. Retentionszisternen etc. zu prüfen. In die Satzung des B-Plans sind bauliche Maßnahmen zur Abflussreduzierung, wie zum Beispiel Gründächer, aufzunehmen.

Die Möglichkeit einer anteiligen Versickerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A138-1 nachweisen und entsprechend darzustellen.

Einleitstelle

Die Herstellung der Einleitstelle (hier Graben vom RRB zum Ölmühlenbach) ist mit dem StALU MS und der Neu-Wab abzustimmen.

Dabei sind folgende Punkte in Abstimmung mit dem StALU MS, Neu-Wab und der UWB zu berücksichtigen:

Es ist zu prüfen, ob die Anbindung vom RRB zum Ölmühlenbach durch einen Graben sinnvoll ist, da die Bewirtschaftung des Grabens geregelt sein muss, um die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung dauerhaft zu gewährleisten. Zudem ist ein Durchlass in diesem vorzusehen, um die Bewirtschaftung des Gewässers 1. Ordnung sicher zu stellen.

Sohle und Böschungen des Einleitgewässers sowie der Ableitung vom Regenrückhaltebecken sind entsprechend der hydraulischen Belastung durch die Einleitung ober- und unterhalb der Auslaufstelle zur Vermeidung von Erosion zu befestigen und gegen Unterspülung zu sichern.

Um Ausspülungen und Beschädigungen an der Böschung und im Sohlbereich des Ölmühlenbachs zu verhindern, darf die Einleitgeschwindigkeit des Niederschlagswassers nicht mehr als 0,4 m/s betragen. Dies ist rechnerisch nachzuweisen.

Das Abflussprofil des Ölmühlenbachs darf hierbei nicht eingeschränkt werden, da sich das Gewässer im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Tollense befindet. Die Einleitstelle darf die Gewässerunterhaltung nicht erschweren.

Es ist zudem zu beachten, dass der Ölmühlenbach Teil des Überschwemmungsgebietes Tollense in der Stadt Neubrandenburg ist. Die Wasserstände sind bei der Errichtung der Einleitstelle und den daran anschließenden Rückhaltebecken zu beachten.

Begründung

Nach § 8 Abs. 1 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers einer behördlichen Erlaubnis. Eine Gewässerbenutzung in diesem Sinne ist u. a. das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG), wozu insbesondere die Abwassereinleitung zählt. Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist auch Niederschlagswasser Abwasser.

Bodenschutz/Abfallrecht

Dem Planungsvorhaben der Stadt Neubrandenburg stehen keine grundsätzlichen bodenschutz- und abfallrechtlichen Belange entgegen.

Altlasten bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Anforderung:

Durch die Vorhabenträgerin ist eine **Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)** nach DIN 19639 (09/2019) zu beauftragen.

Die BBB muss nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durch Sachverständige oder Untersuchungsstellen durchgeführt werden, die die für diese Aufgaben erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen.

Auf Grundlage vorhandener Luftbilder sowie den eingereichten Lageplänen wird festgestellt, dass die B-Planfläche zum Teil noch mit bestehenden Gebäuden überbaut ist. Unter Hinzuziehung des Gestaltungsplanes wird deutlich, dass die bisher überbauten Flächen anderweitig genutzt werden sollen. Insofern wird derzeit davon ausgegangen, dass bestehende Bauwerke weitgehend abgerissen werden sollen.

In den weiteren Unterlagen sind Angaben zum Verbleib der bei den Abbrucharbeiten anfallenden Abfälle zu ergänzen.

Darüber hinaus wird der planenden Stadt Neubrandenburg empfohlen, den Punkt 7.2 Altlasten und Bodenschutz auf die **aktuelle Rechtslage anzupassen**:

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtigen nach § 7 BBodSchV Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV sind zu beachten.

Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1 ist es, Baurecht für die Schaffung eines neuen Wohngebietes im Stadtgebiet Neubrandenburg zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 8 ha.

Entsprechend § 4 Absatz 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 BBodSchG Pflichtigen eine BBB nach DIN 19639 (09/2019) im Einzelfall verlangen, wenn bei dem Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² u. a. Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird.

Aufgrund der geplanten großen Flächeninanspruchnahme des Vorhabens von bis zu 8 ha Fläche hat der Vorhabenträger den Erschließungs- und Bauprozess durch Personen begleiten zu lassen, die über die nach § 18 BBodSchG erforderlichen Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügen.

Als Teil der BBB ist **bereits in der Planungsphase durch bodenkundliches Fachpersonal ein vorhabenbezogenes Bodenschutzkonzept zu erstellen**. Das Bodenschutzkonzept soll insbesondere die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen enthalten. Es umfasst die Planung, Erschließung und Baubegleitung.

Ziel dieser BBB ist es, den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG darzulegen.

Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen sollte das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ herangezogen werden.

Darüber hinaus wird die Anwendung der LABO-Arbeitshilfen „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ und „Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren“ empfohlen.

Angaben zum Umweltbericht:

Um den inhaltlichen Anforderungen der Anlage 1 BauGB an den zu erarbeitenden Umweltbericht zum Schutzgut Boden Genüge zu tun, sind bodenkundliche Kennwerte, die Bewertung aller Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG und Aussagen zur Empfindlichkeit gegenüber den vorhabenbedingten Einwirkungen aufzunehmen (Aussagen u. a. zu Bodenarten, -typen und zur Bodenfruchtbarkeit lassen sich z. B. im Kartenportal Umwelt MV recherchieren). In dem Umweltbericht sollten insbesondere Aussagen zu den relevanten Wirkfaktoren wie Versiegelung, Verdichtung und Bodenauftrag sowie zur Erheblichkeit der Auswirkungen getroffen werden. Der Umfang der abgegrabenen und versiegelten Böden ist in einer einfachen Verlustflächenbetrachtung darzustellen, Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen für den Boden sowie zur Verminderung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen sind festzulegen.

2. weitere Beteiligung der Behörden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

2.1. Aus der Sicht des Brand- und Katastrophenschutzes ergeht folgende Stellungnahme:

Laut unseren digitalen Unterlagen befinden sich die Flurstücke gemäß der Katasterbezeichnung nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hinweisen, dass die Gemeinde als **Pflichtaufgabe** des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwassereinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich.

Weiterhin sind die erforderliche Feuerwehr-Flächen auf dem antragsgegenständlichen Flurstück unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten.

2.2. Folgender Hinweis wurde vom Gesundheitsamt gegeben:

Seitens des Gesundheitsamtes ergeben sich keine grundsätzlichen Nachforderungen und Ausdehnungserfordernisse hinsichtlich des Umweltberichtes.

Immissionen, insbesondere Belastungen durch Lärm, spielen bei den Betrachtungen für das Plangebiet eine wesentliche Rolle und müssen im Umweltbericht umfassend betrachtet werden. Der vorgelegte Entwurf des Umweltberichtes ist aus dem Jahr 2020.

Unter Pkt. 3.1.1 wird das Schutzgut Mensch betrachtet. Prognostisch wird dort davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen durch Schallimmission nicht erheblich sein werden, wenn die Maßnahmen, die sich aus dem Schallschutzgutachten / Umweltprüfung ergeben, in der Planung umgesetzt und realisiert werden.

In der Begründung zum B-Plan ist unter Pkt. 8 festgehalten, dass die Vereinbarkeit der Nutzungsanforderungen der ZELT gGmbH mit der in der Nachbarschaft geplanten Wohnnutzung noch gutachterlich überprüft wird. Es ist zu erwarten, dass sich Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes für die Nutzungsflächen Sondergebiet „SO Forschung“ und für einen Teil der allgemeinen Wohngebietsflächen „WA“ ergeben und in den Bebauungsplan übernommen werden müssen. Für die Riegelbebauung entlang der Planstraße B und E wird es eine Aktualisierung des Schallgutachtens geben, die die Bedingungen und Auflagen bezüglich des Schallschutzes konkretisiert. Auch diese werden sich in Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegeln.

Die Belastung durch Lärm ist im Außenbereich der Wohngebäude problematisch (urbanes Gebiet), aber im Innenraum können die niedrigeren, im Sinne des Gesundheitsschutzes sinnvollen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete durch passiven Schallschutz gewährleistet werden. (Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung, Raumorientierung, Lüftungstechnische Anlagen etc.)

Die Aktualisierung und Vervollständigung des Schallschutzgutachtens für das gesamte Plangebiet und die Abbildung der Ergebnisse im Umweltbericht sowie deren Umsetzung, sind aus Sicht des Gesundheitsschutzes erforderlich.

Im Schallschutzgutachten wird angesprochen, dass der Ausschluss von nordausgerichteten Einraumwohnungen zu bevorzugen wäre, was in Anbetracht der Besonnungs-/Belichtungsproblematik sinnvoll ist.

III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug" der Stadt Neubrandenburg folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Aus planungsrechtlicher Sicht möchten wir allgemein auf den § 4 a Abs. 3 BauGB hinweisen. Wird der spätere Entwurf des Bauleitplans erneut ergänzt oder geändert, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.
Daher sollte u.a. die Kompensationsmaßnahme, Genehmigungen oder andere Schutzkonzepte vor der Erstellung des Planentwurfes abgestimmt bzw. nachgewiesen sein.
2. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den **nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen**, bereits vorliegenden **umweltbezogenen Stellungnahmen** für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist **im Internet zu veröffentlichen**. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.
Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche **Arten umweltbezogener Informationen** ausgelegt werden.

Dies erfordert einen **grob gegliederten Überblick derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.**

Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will.

Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne überblicksartige Gliederung verfehlt diese Anstoßwirkung.

Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.

Es ist zwar unbeachtlich, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben, aber das schlichte **Unterlassen** dieser Angaben bleibt jedoch ein **beachtlicher Fehler** gemäß § 214 BauGB, was zur **Unwirksamkeit** des Bauleitplans führt.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!

Auf **§ 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam.

Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **zusätzlich ins Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Im Auftrag

gez.

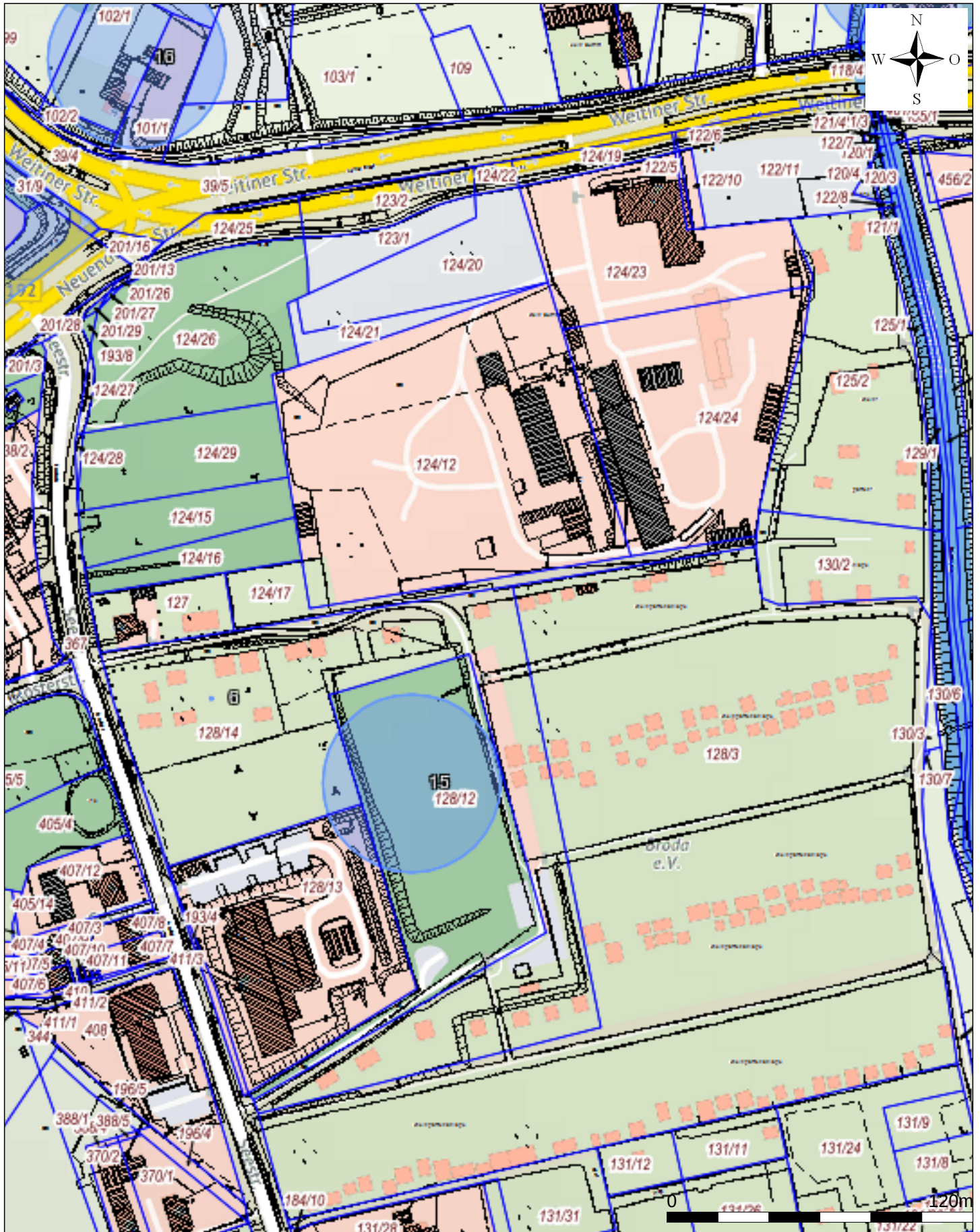
Sascha Gloße

SB Bauplanungsrecht



i. V. Annett Hoffmann

SB Kreisplanung



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 15 Satz 4 GeoVermG M-V). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden.

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



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Telefon: 0385 588 69-153
Telefax: 0385 588 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Stahl
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c
0201/5121.12
Reg.-Nr.: 189-25
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 28.07.2025

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ – frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz, Wasser und Boden

A) Aus Sicht der Gewässerunterhaltung

Folgende **Auflagen** sind für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich:

Zum Gewässer Ölmühlenbach

1. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) ist in die weitere Planung einzubeziehen.
2. Ein Abstand von 5,00 m ab der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung frei zu halten (Gewässerrandstreifen). Der Geltungsbereich des B-Planes ist mit einem Abstand von 5,00 m ab Böschungsoberkante festzusetzen.
3. Dem StALU MS als Gewässerunterhaltungspflichtigen und dessen Beauftragten muss jederzeit und überall der Zugang zum Ölmühlenbach möglich sein.
4. Unterhaltungs- bzw. Uferbefestigungsarbeiten müssen jederzeit durchführbar sein.

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Zur Regenwasserentwässerung des B-Planes

Eine Ableitung des Regenwassers in den Ölmühlenbach ist unter Einhaltung der nachfolgenden **Auflagen** möglich:

1. Für Neuerschließungen von Siedlungsflächen gilt gemäß DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) die Zielvorgabe den lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Nach vorläufiger Schätzung ist ein Drosselablauf für Niederschlagswasser aus hydraulischer Sicht in den Ölmühlenbach von unter 100 l/s möglich.
Der Nachweis gemäß DWA-102-4/BWK-M 3-4 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ ist dem StALU MS vor Umsetzung der Maßnahme vorzulegen.
2. Die Einleitgeschwindigkeit des Regenwassers aus dem Regenrückhaltebecken in den Ölmühlenbach darf nicht mehr als 0,4 m/s betragen. Der hydraulische Nachweis ist dem StALU MS vor Umsetzung der Maßnahme vorzulegen.
3. Die Einleitung/das Einleitbauwerk aus dem Regenrückhaltebecken in den Ölmühlenbach ist so herzustellen, dass diese für eine Überfahrt (SN 12) mit Transportern, Minibaggern usw. geeignet ist.
4. Die Festlegungen in der Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V) vom 24. Oktober 2018 sind einzuhalten. Diese sind als Anlage beigefügt.

Begründung

Der Ölmühlenbach ist gemäß § 48 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) ein Gewässer I. Ordnung.

Die Unterhaltungslast obliegt entsprechend § 63 LWaG bei Gewässern I. Ordnung dem Land Mecklenburg-Vorpommern und damit dem StALU MS.

Nach § 36 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Die Auflagen dienen gemäß § 39 WHG der Umsetzung der Aufgaben der Gewässerunterhaltung sowie der Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit und des Gewässers.

Hinweise zur Regenentwässerung

1. zu Auflage 4

Für die Überfahrt (SN 12) über das Einleitbauwerk vom Regenrückhaltebecken zum Ölmühlenbach wird der Bau einer Rohrleitung empfohlen. Die Rohrleitung sollte mit einer Rückschlagklappe versehen werden, sodass im Hochwasserfall das Wasser nicht aus Richtung Ölmühlenbach in Richtung Regenrückhaltung fließen kann. Siehe dazu die Hochwassergefahrenkarten, veröffentlicht beim LUNG (Stand 2019).

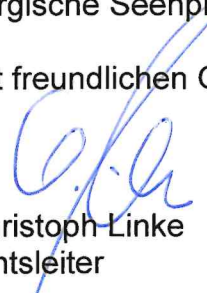
Hinweise zum Ölmühlenbach

1. Der Wasserstand bei HQ₂₀₀ beträgt ca. 13,00 mNHN (Modellierung 2013).
2. Durch das StALU MS erfolgt bis zum Ende des Jahres 2025 eine neue Modellierung der Wasserstände bei HQ₂₀₀ für das Gewässer Ölmühlenbach.
3. Die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zur Einleitung des Regenwassers in den Ölmühlenbach ist beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde zu beantragen.

Andere Belange in der Zuständigkeit des StALU MS sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Linke
Amtsleiter

Anlage

Katalog der im festgesetzten Überschwemmungsgebiet geltenden Verbote und Gebote sowie der im Einzelfall zulässigen Ausnahmen von den innerhalb des Überschwemmungsgebiets geltenden Ver- und Geboten nach § 3 der Überschwemmungsgebietsverordnung

	Verbote	Ausnahmen
1.	Nach § 78 Absatz 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt ;	Dies gilt (nach § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG) nicht , wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.
2.	Nach § 78 Absatz 4 Satz 1 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt ;	Dies gilt (nach § 78 Absatz 4 Satz 2 WHG) nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.
3.	Nach § 78a Absatz 1 Satz 1 WHG ist 1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, 2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden, 3. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen, 4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, 5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, 6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes entgegenstehen, 7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland, 8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart untersagt ;	Dies gilt (nach § 78a Absatz 1 Satz 2 WHG) nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes einschließlich Maßnahmen zur Verbesserung oder Wiederherstellung des Wasserzuflusses oder des Wasserabflusses auf Rückhalteflächen, für Maßnahmen des Messwesens sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.
4.	Nach § 78c Absatz 1 Satz 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten .	-----

	Gebote:
1.	Nach § 78 Absatz 3 WHG sind von der Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 zu beurteilen sind, sowie für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen: 1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes, 3. Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.
2.	Nach § 78 Absatz 7 WHG dürfen bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur, die nicht unter § 78 Absatz 4 WHG fallen nur hochwasserangepasst errichtet oder erweitert werden.
3.	Nach § 78a Absatz 3 WHG sind im Falle einer unmittelbar bevorstehenden Hochwassergefahr Gegenstände, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, durch ihren Besitzer unverzüglich aus dem Gefahrenbereich zu entfernen.
4.	Nach § 78c Absatz 3 Satz 1 WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 05. Januar 2018 vorhanden sind, vom Betreiber bis zum 05. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.
5.	Nach § 78c Absatz 3 Satz 3 WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 05. Januar 2018 vorhanden sind, sofern sie wesentlich geändert werden, abweichend von § 78c Absatz 3 Satz 1 WHG zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

	Im Einzelfall zulässige Ausnahmen von den innerhalb des Überschwemmungsgebiets geltenden Ver- und Geboten	Ausnahmevoraussetzungen
1.	Nach § 78 Absatz 2 WHG kann die zuständige <i>untere Wasserbehörde</i> abweichend von § 78 Absatz 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ausnahmsweise zulassen ,	wenn: 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 6. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, 7. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und 8. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 1 dieser Verordnung (§ 76 Absatz 2 Satz 1 WHG), das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.
2.	Nach § 78 Absatz 5 WHG kann die zuständige <i>untere Wasserbehörde</i> abweichend von § 78 Absatz 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches im Einzelfall genehmigen ,	wenn das Vorhaben: 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder 5. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

		Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.
3.	Nach § 78a Absatz 2 WHG kann die zuständige <i>untere Wasserbehörde</i> abweichend von § 78a Absatz 1 Satz 1 WHG im Einzelfall Maßnahmen nach § 78a Absatz 1 Satz 1 WHG zulassen,	wenn: 1. Belange des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen, 2. der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind, oder 4. wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Die Zulassung kann, auch nachträglich, mit Nebenbestimmungen versehen oder widerrufen werden. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.
4.	Nach § 78c Absatz 1 Satz 2 WHG kann die zuständige <i>untere Wasserbehörde</i> den Bau neuer Heizölverbraucheranlagen auf Antrag zulassen,	wenn: keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

Hinweis:

Verstöße gegen die oben genannten Verbote und Gebote sind nach § 103 WHG Abs. 1 bußgeldbewährt und können nach § 103 WHG Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden!

2.10.20
Steffen Brüser
- Untere Immissionsschutzbehörde -

30.07.2025

2.20.20 - Bauleitplanung
Katrin Krämer

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Brodaer Neukrug“ – Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Krämer,

ausgelegt ist der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 9.2.1 „Brodaer Neukrug“ im frühzeitige Beteiligungsverfahren im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB. Das Verfahren erfolgt parallel zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche „Brodaer Neukrug“. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt zur Begründung der Entwurf der Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9.1.2 „Broda-Neukrug“ in Neubrandenburg des Umweltsachverständigen Dr. Torsten Lober vom 20.01.2022 an. Hierzu nehme ich wie folgt Stellung:

Der Entwurf der Schallimmissionsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 9.1.2 „Broda-Neukrug“ ist fachlich nicht zu beanstanden, schlüssig und rechtlich nachvollziehbar. Aufgrund des Zeitablaufs basiert die Schallimmissionsuntersuchung auf einem längst überholten Planungsstand - Entwurf städtebauliche Studie Stadt Neubrandenburg Broda-Neukrug, Variante 4 der A&S GmbH Neubrandenburg vom 16.06.2021. Insbesondere weichen die zugrundeliegenden Gebietsarten vom vorgelegten Vorentwurf ab. Herr Dr. Lober ging in seiner Schallimmissionsuntersuchung noch von einem Urbanen Gebiet für die Riegelbebauung aus. Auch in 7 *Zusammenfassung* verweist auf die „Endfassung“.

Die Vorschläge in 5 *Ergebnis* und 6 *Empfehlung zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan* wurden teilweise im Vorentwurf eingearbeitet (wie beispielsweise die Erhöhung der Riegelbebauung). Jedoch ergeben sich vorliegend noch umsetzbare Vorschläge, die die Lärmsituation im Bebauungsplangebiet nachhaltig verbessern.

Aufgrund dieser eklatanten Diskrepanz zwischen der Schallimmissionsuntersuchung und dem vorliegenden Vorentwurf plädiere ich zu einer neuerlichen bzw. angepassten Schallimmissionsuntersuchung auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstands.

In den textlichen Festsetzungen existieren bis dato keine Formulierungen zum Immissionsschutz. Zu den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung schlage ich folgende geänderte Formulierung für **x.x Immissionsschutz** vor:

x.x Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

x.x.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

Der maßgebliche Außenlärmpegel der Lärmpegelbereiche III (65 dB(A)), IV (70 dB(A)) oder V (75 dB(A)) entsprechend den Eintragungen der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen des Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

x.x.2 Schallschutz von Schlafräumen

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts $L_{eq}/L_r, Nacht > 45$ dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen des Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

x.x.3 Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen der Riegelbebauung (*Gebäude 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 und 2.3 laut Schallimmissionsuntersuchung*) nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

x.x.4 Ausnahmen

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

x.x.5 Betrieb stationärer Geräte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Betrieb von Klimageräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken nur zulässig, wenn

gewährleistet ist, dass folgende erforderliche Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten gemäß Nr. 2.3 der TA Lärm und Nr. A.1.3 im Anhang 1.1 der TA Lärm eingehalten werden:

Schallemissionen	Mindestabstand Gerät – Immissionsort (schutzbedürftige Bebauung)
bis 53 dB	3,00 m
54 dB	3,40 m
55 dB	3,90 m
56 dB	4,50 m
57 dB	5,20 m
58 dB	5,90 m
59 dB	6,70 m
60 dB	7,60 m
61 dB	8,60 m
62 dB	9,70 m

Stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten mit über 62 dB Schallemissionen sind unzulässig. Die stationären Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Um eine niedrige Geräuschemission zu erzielen, sind schalldämmende Maßnahmen wie Einhausung, zusätzliche Abschirmungen vorzunehmen oder der Aufstellort zu ändern.

Durch die vorgeschlagenen Punkte x.x.1 bis x.x.5 besteht die Notwendigkeit, die Begründung entsprechend anzupassen. Hierzu schlage ich folgenden Formulierung – einzufügen unter 8. *Immissionsschutz* – vor:

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (*nach Vorlage der Endfassung genau zu bezeichnen*) erstellt.
Maßgeblich von außen auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschquellen sind der Straßenverkehr der umliegenden Straßen, insbesondere der Weitiner Straße (B104/192) und die Neuendorfer Straße B192.

Die höchsten Beurteilungspegel sind für die Gebäudestandorte im Bereich entlang der Weitiner Straße zu erwarten. Hier wurden bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts festgestellt. Um die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sicher einzuhalten, ist ein weitestgehend geschlossener hoher Baukörper („Riegel“) entlang der Weitiner Straße vorgesehen um die dahinter liegende Bebauung zu schützen. Durch diese Abschirmung kann der Orientierungswert des Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts weitestgehend eingehalten werden. Es verbleiben mehr oder minder hohe Überschreitungen bei einigen Gebäuden. Für die betroffenen Bereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 vorzunehmen.

Der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luftwärmepumpen kann in einem eng bebauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die genannten Geräte emittieren unter anderen tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt.

Sie sind gemäß § 22 Absatz 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

1. Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
2. Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken,

soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen.

Betreiber von solchen stationären Anlagen haben dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Berechnungen der Lärmimmissionen und eine Beurteilung einer Anlage erfolgt nach der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm).

Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten sind Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luftwärmepumpen in den benannten Mindestabständen nach der Tabelle in Punkt 1.7.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzustellen. Die Berechnung der erforderlichen Abstände erfolgte nach DIN ISO 9613-2.

Weitere Hinweise für den Aufbau der Geräte:

- Betreffende Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (beispielsweise Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Die Aufstellung einer Wärmepumpe innerhalb des eigenen Wohnhauses beugt Lärmbelästigungen der Nachbarschaft vor. Durch eine schwingungsisolierende Aufstellung kann eine Körperschallübertragung in das Gebäude vermieden werden.
- Bei einer Außenaufstellung der Wärmepumpe können Lärmschutzwände oder Einhausungen eine Lärminderung bringen. Um die gewünschte Lärmreduzierung zu erreichen, sind Schallschutzwände möglichst nah an der Lärmquelle zu errichten. Sie sollten höher und breiter als das Gerät selbst sein.

Mit freundlichen Grüßen



Steffen Brüser



Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand



Forstamt Neubrandenburg • Oelmühlenstraße 3 • 17033 Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg
stadtplanung@neubrandenburg.de

Bearbeitet von: Herr C. Rechtalski

Telefon: 0395 / 569184 - 13
Fax: 03994 235-407
E-Mail: cornell.rechtalski@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382/07/**25128-b**
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 17.02.2026

nachrichtlich: Untere Naturschutzbehörde LK MSE (reinhard.simon@lk-seenplatte.de)

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ *hier: erneute Stellungnahme der Forstbehörde*

Ihr Zeichen: *ohne*
Lage: s. Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 26.06.2025 beteiligten Sie uns als zuständige Untere Forstbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“. Das forstliche Einvernehmen konnte nicht hergestellt werden.

Mit E-Mail vom 19.01.2026 reichten Sie ergänzende Unterlagen und Gutachten mit der Bitte um Neubewertung ein.

Hierzu nehme ich für den Geltungsbereich des LWaldG¹ wie folgt Stellung:

Das Einvernehmen wird durch unsere Behörde hergestellt.

Im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes wird die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a (2) S. 1 LWaldG in Aussicht gestellt.

Nachdem der Bebauungsplan wirksam geworden ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG beantragt werden (vgl. § 15a (3) LWaldG). Die Erteilung einer Umwandelungsgenehmigung steht zum jetzigen Zeitpunkt unter dem Vorbehalt der Herstellung des Einvernehmens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte entsprechend § 42 NatSchAG².

¹ Landeswaldgesetz M-V (Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern - **LWaldG** M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

² Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG** M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das

Begründung:

Gemäß § 2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche Wald, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs von Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart darf nach § 15 LWaldG nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde erfolgen.

Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine andere Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die Forstbehörde gem. § 15a unbeschadet der Bestimmungen des § 10 („Sicherung der Funktionen des Waldes bei Planungen und Maßnahmen von Trägern öffentlicher Vorhaben“), ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 15 vorliegen.

Nach § 10 Nr. 1 darf Wald nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können (Alternativlosigkeit).

Nach § 15 Abs. 4 LWaldG ist die Genehmigung jedoch zu versagen, wenn unter anderem Wald mit besonderer Schutz- oder Erholungsfunktion wesentlich beeinträchtigt wird (Nr. 1), die Umwandlung nach anderen Rechtsvorschriften unzulässig ist (Nr. 4) oder der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, [...] oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist (Nr. 6). Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Belange der Allgemeinheit sowie die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers gegeneinander und untereinander abzuwägen (Abs. 3).

Die Nachteiligen Folgen einer Waldumwandlung sind durch den Antragsteller auszugleichen (Abs. 5).

I. Flächen

Die Umsetzung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“ der Stadt Neubrandenburg erfordert die Rodung und Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Betroffene Waldflächen sind:

forstliche Adresse	Fläche	Gemarkung	Flur	Flurstück
7_2_161_z20	8.973 m ²	Broda	1	124/12 (tlw.); 124/15; 124/16; 124/17 (tlw.); 124/21 (tlw.); 124/26 (tlw.); 124/28 (tlw.); 124/29
7_2_161_z24	3.353 m ²	Broda	1	128/12 (tlw.)

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOB. M-V S. 546) geändert worden ist

II. Schutz- und Erholungsfunktion

Die Waldflächen liegen im engen Zusammenhang mit der vielbefahrenen Kreuzung (B 104 / B192) und dem Wohngebiet "Broda". Im Kreuzungsbereich werden potenziell hohe Mengen an CO₂ freigesetzt. Die Luft kann infolge großer asphaltierter Flächen und der Abwärme der an den Ampelanlagen wartenden Fahrzeuge übermäßig erwärmt werden. Durch die Bindung von Luftschadstoffen und dem Kühlungseffekt der insbesondere von Laubgehölzen ausgeht, können diese Waldflächen trotz ihrer eher geringen Größe der Verbesserung des städtischen Klimas dienen. Hieraus ergäbe sich insbesondere für die nördliche Waldfläche (z20) eine besonders ausgeprägte Klimaschutzfunktion. Die Nähe zu Wohngebieten bringt zudem eine potenziell hohe Bedeutung zur Erholung mit sich. Die Kurzbeschreibung der Dipl. Biologin Frau G. Schmidt zum Gehölzbiotop an der Y-Kreuzung (Fläche z20) belegt, dass Reste der vormaligen Nutzung in erheblichem Umfang vorhanden sind. Hierzu zählen Betoneinfassungen, Betonplatten, Betonreste, eine kleine, überwucherte Laube, Metallgestänge, Blechfass und Wellasbest-Reste. Dies und der äußerst dichte Bewuchs u.a. mit Brombeersträuchern schließen die Nutzung als Erholungsgebiet aus.

Bezüglich des Kühlungseffektes, die der Wald insbesondere im Bereich der Y-Kreuzung übernehmen soll, weist die Stadt Neubrandenburg auf Temperaturanalysen über das gesamte Stadtgebiet zur Evaluierung kritischer Wärmeinseln für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg von 2023 hin. Als Datengrundlage dienten hierbei Thermalspektraldaten des Landsat 8 Satelliten vom 26.7.2019, als bisher heißester gemessener Tag seit Beginn der Aufzeichnung. Die als Neubrandenburger Hitzekarte veröffentlichten Ergebnisse verdeutlichen die städtischen thermischen Einflussfaktoren:

- I. die physische Beschaffenheit (Relief, Gewässer)
- II. anthropogene Faktoren (Besiedlung, Landwirtschaft).

Stadtbildprägend sind hier makroskalige Kaltluftzufuhren des Tollensesees, der Tollense, der Datzeniederung sowie des Lindetales zu definieren. Mikroskalige Abkühlungseffekte durch kleinere Ansammlung von Stadtbäumen werden durch die makroskaligen Faktoren überprägt bzw. haben nur einen minimalen Effekt.

Thermische Detailbetrachtungen im geplanten Bebauungsgebiet Broda Neukrug widerspiegeln die Ergebnisse der gesamtstädtischen Betrachtungen. Dominierende Temperaturfaktoren sind Topographie und Gewässer und überprägen größtenteils mikroskalige Effekte. Verkehrsbedingte Emissionen wie Wärmespeicherung des Straßenbelages sowie durch das Verkehrsaufkommen sind weder im Verlauf der Bundesstraßen 104 und 192 zu erkennen, noch bildet sich ein „hotspot“ im Kreuzungsbereich beider Bundesstraßen. Weiterhin ist im Bereich der bewaldeten Flächen z20 und z24 keine signifikante Temperatursenke zu erkennen. Als wesentliche Kaltluftquelle dient hier der nahe Ölmühlenbach.

Lokale Wärmeinseln sind Flächen, die durch einen erhöhten Versiegelungsgrad (z. B. Parkplätze) geprägt sind. Das von städtischen Grünanlagen durchsetzte Bebauungskonzept soll die Entstehung solcher Wärmeinseln vermeiden.

Die Kohlenstoffsенке der betroffenen Waldgebiete wird unter Berücksichtigung von Standort und Holzart auf circa 1,6 - 3,2 t CO₂ geschätzt. Durch die räumliche Nähe des beplanten Gebietes zum Waldgebiet „Brodaer Holz“ und der Waldflächen z18; z19; z 21 und z22 erscheint der Verlust dieser Kohlenstoffbindung lokal vernachlässigbar.

Die Rodung und Umwandlung der Waldflächen in eine andere Nutzungsart führen daher nicht zum Verlust wesentlicher Schutz- und Erholungsfunktionen, denen zudem

insbesondere durch die im Bebauungsplan festgelegten Anpassungen der Wohnbebauung an die klimatischen Erfordernisse Rechnung getragen wird.

III. geschützte Arten

Entsprechend einer im Jahre 2019 erstellten Artenerfassung waren in den betroffenen Waldflächen zum Teil nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie³ und nach BNatSchG geschützte bzw. streng geschützte Brutvogelarten ansässig. Nach Artikel 4 Abs. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich der Lebensräume dieser Arten anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG⁴ verbietet zudem die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde forderte die Untere Forstbehörde zur Umfassenden Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Artenschutz, dass die veraltete Artenerfassung aktualisiert wird.

Im Rahmen der 2025 aktualisierten Artenerfassung wurden durch die beauftragte Dipl. Biologin Frau Schmidt drei gesetzlich geschützte bzw. gefährdete Brutpaare sowie weitere nicht gesetzlich geschützte oder gefährdete Brutpaare innerhalb der Waldflächen kartiert. Ein Großteil der kartierten Brutvögel wurde im Bereich des Ölmühlenbachs sowie an den vorhandenen Gebäuden nachgewiesen. Im Rahmen des Entwurfs des Artenschutzfachbeitrags werden zahlreiche Maßnahmen benannt, damit die Verbotstatbestände nicht eintreffen. Dazu gehören unter anderem:

- Bauzeitenregulierung,
- Schaffung von künstlichen Ersatzlebensstätten,
- Einrichten eines naturnahen Puffers zum Ölmühlenbach,
- Einrichten kräuterreicher Säume innerhalb und an der Fläche
- Entwicklung eines Ersatzhabitates für den Neuntöter

Durch diese Maßnahmen können die nachteiligen Wirkungen in Bezug auf die Brutvögel kompensiert werden.

Die Umwandlung beider Waldflächen führt demnach zu keinem erheblichen Verlust von Habitaten, für die im näheren Umfeld keine Ausweichmöglichkeit bestünde, da diese im räumlichen Zusammenhang neu geschaffen werden sollen.

IV. geschütztes Biotop

Von der geplanten Waldumwandlung ist ein geschütztes Biotop ("Naturnahes Feldgehölz", ID: NBG00185) betroffen. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung des charakteristischen Zustandes dieses Biotopes führen können, unzulässig.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises MSE teilt mit E-Mail vom 06.11.2026 mit, dass die charakteristischen Eigenschaften, die das gesetzlich, geschützte Biotop „Feldgehölz“ definieren, nicht mehr vorhanden sind und der Biotopstatus dieser Fläche aufgrund dessen aufgehoben wird.

³ RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

⁴ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Die Umwandlung dieser Fläche ist somit nach anderen Rechtsvorschriften nicht unzulässig (§ 15 (4) Nr. 4 LWaldG).

V. öffentliches Interesse und Alternativlosigkeit

Die Stadt Neubrandenburg kann die Wohnraumnachfrage nicht ausreichend bedienen und prognostiziert eine Schwächung des Wohnungsmarktes, sowie zugehöriger Infrastruktur. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum in integrierten Lagen, auf Flächen, die vergleichsweise geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft nach sich ziehen.

Der Standort Broda Neukrug ist infrastrukturell gut angebunden. Er liegt innenstadtnah, ist mit dem Fahrrad und ÖPNV gut erreichbar und es befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten in rund 700 m Entfernung. Auch eine Grundschule, Hochschule und diverse Freizeitmöglichkeiten sowie der Tollensesee liegen in fußläufiger Erreichbarkeit. Ein vergleichbarer, vorgeprägter Standort dieser Größenordnung mit ähnlicher infrastruktureller Ausstattung bzw. Anbindung ist im Stadtgebiet nicht mehr vorhanden. Die Entwicklung des Planungsraumes des Bebauungsplans Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ ist folglich alternativlos und liegt somit im öffentlichen Interesse.

VI. Ausgleich der nachteiligen Folgen

Die Berechnung des Kompensationsbedarfes der Waldumwandlung vom 29.01.2026 ergibt einen Bedarf von 31.849 Waldpunkten. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Flurstück _{WU}	Forstadresse	Fläche _{WU}	Art _{WU}	Waldpunkte _{WU}
Broda-1-124/12	7_2_161_z_20_1	1.233 m ²	dauerhaft	24.137 WP
Broda-1-124/15		1.633 m ²		
Broda-1-124/16		1.159 m ²		
Broda-1-124/17		752 m ²		
Broda-1-124/21		36 m ²		
Broda-1-124/26		1.704 m ²		
Broda-1-124/28		40 m ²		
Broda-1-124/29		2.416 m ²		
Broda-1-128/12	7_2_161_z_24_1	3.353 m ²	dauerhaft	7.712 WP
Σ		12.326 m²		31.849 WP

Zur Genehmigung der Waldumwandlung erfolgt die Kompensation durch den Erwerb der Waldpunkte aus einem anerkannten Waldkompensationspool.

VII. Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Der Größen- und Leistungswert erfordert nach §§6 und 7, sowie Anlage I Nr. 17.2.3 UVPG⁵ eine Standortbezogene Vorprüfung der Umweltverträglichkeit. Diese wird im Verfahren zum Waldumwandlungsantrag durchgeführt.

⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Hinweise:

1. Folgende Flächeneigentümer wurden beteiligt:

<u>Eigentümer</u>	<u>Flurstück</u>
Stadt Neubrandenburg	Broda-1-124/28
	Broda-1-128/12
VAKON Baugesellschaft mbH	Broda-1-124/12
	Broda-1-124/15
	Broda-1-124/16
	Broda-1-124/17
	Broda-1-124/21
	Broda-1-124/26
	Broda-1-124/29

Die Eigentümer stimmen der Waldumwandlung zu.

2. Die Genehmigung der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedingt nach § 42 Abs. 2 NatSchAG auch das Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde.
3. Das Einvernehmen der Unteren Forstbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ der Stadt Neubrandenburg erfolgt unter dem Vorbehalt des Einvernehmens der Unteren Naturschutzbehörde, die parallel zur Unteren Forstbehörde zum Bebauungsplan Nr. 9.2.1 beteiligt wurde.
4. Die Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 07.1/7444.382/25128 vom 29.07.2026 verliert hiermit ihre Gültigkeit und wird aufgehoben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

im Original gezeichnet

Gerald Zeller

Forstamtsleiter

Anlagen: Übersichtskarte Wald
 Übersichtsplan Geltungsbereich (aus Begründung zum Bebauungsplan)

Übersichtskarte Wald

Maßstab 1: 1500

7 2 161 z20

7 2 161 z24

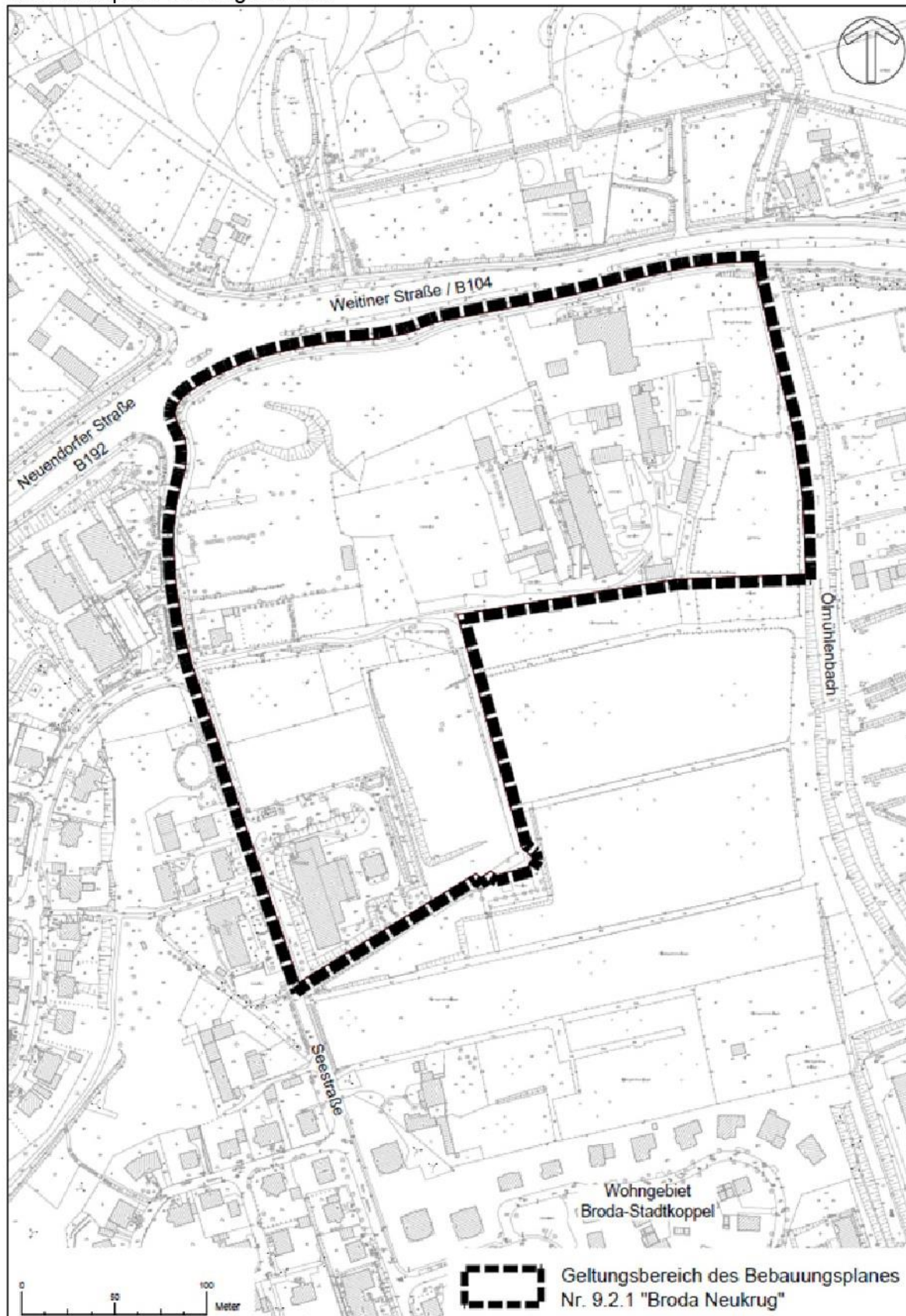
Flur 1

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern

erstellt von: Landesforst M-V
-Anstalt d. o. Rechts-
erstellt am: 29.07.2025

25 12.5 0 25 50 m

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

WASSER - UND BODENVERBAND

"Obere Havel / Obere Tollense"



- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

WBV "Obere Havel/Obere Tollense", Ihlenfelder Str. 119, 17034 Neubrandenburg

per Mail: katrin.kraemer@neubrandenburg.de

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Abt.: Stadtplanung
z.H. Frau Katrin Krämer
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Neubrandenburg, 14. Juli 2025

Bearbeiter:
Herr Hoff
hoff@wbv-mv.de

Durchwahl:
03 95 / 455 044-13

Aktenzeichen:
NBBPlan921BrodaNeukrug14072025

- 1. Bezug:** Ihre E-Mail vom 26.06.2025
- 2. Betrifft:** Vorentwurf B-Plan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“_frühzeitige Beteiligung
- 3. Art der Maßnahme:** Aufstellung Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg
- 4. Arbeitsunterlagen:** Ihre E-Mail vom 26.06.2025, Lagepläne, Beschreibungen (zum Download)

Spezielle Angaben:

Sehr geehrte Frau Krämer,

in dem angezeigten Geltungsbereich in der Ortslage Neubrandenburg – Broda Neukrug, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gewässer, die in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes liegen.

Da keine weiteren Gewässer 2. Ordnung oder wasserwirtschaftlichen Anlagen, die in unserer Unterhaltungslast liegen, von Ihrem Bauvorhaben betroffen sind, gibt es unsererseits keine Einwände.

Bei Problemen, Rückfragen oder für Einweisungen vor Ort wenden Sie sich bitte unter 0160 – 96935191 an unseren zuständigen Verbandsingenieur, Herrn Hoff.

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung. Zur Vervollständigung unserer Unterlagen bitten wir um Übersendung der Lesebestätigung für dieses Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hauck
T. Hauck
Geschäftsführerin

Anlagen:
lt. Text

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und somit ohne handschriftliche Unterschrift gültig.

Wir versichern einen sorgsamen Umgang mit Ihren Daten und benötigen diese lediglich, um sie im Zusammenhang mit anderen Medien darzustellen und ggf. notwendige Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu erkennen.



BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Sachbearbeitung
Kerstin Walleck
Lindenstraße 63
17033 Neubrandenburg

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin

Telefon: 0385 521339-0
Telefax: 0385 521339-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

per E-Mail: kerstin.walleck@neubrandenburg.de
per E-Mail (CC): bund.mv@bund.net

BUND-Gruppe Neubrandenburg
Ansprechpartner:
Gordon Käbelmann

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

Datum:

26.06.2025

236-25/1/GK

04.07.2025

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 30 NatSchAG M-V.

Hier: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1: „Broda Neukrug“ der Gemeinde Neubrandenburg i.V.m. der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Broda Neukrug“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Frau Walleck,

im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:

Wir äußern folgende Bedenken zur Planung:

1. Allgemeines

- 1.1. Wir begrüßen sehr, dass das Vorhabengebiet nach Begründung S. 29 u.a. „Modellcharakter für nachhaltige Stadtentwicklung“ sein soll und das „Gartenstadtprinzip“ verfolgt. Wir weisen, darauf hin, dass diese Konzepte bisher vor allem in den nicht-rechtsverbindlichen Dokumenten (der Bebauungsstudie und der Begründung) festgehalten werden. Der BUND fordert, dass alle entsprechenden Maßnahmen zur rechtlichen Sicherung auch im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zudem regen wir an ähnliche Maßnahmen wie im Vorentwurf des B-Planes Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg“ festzusetzen.

Gemeint sind unter anderem: Die feste Einplanung von Straßenbegleitgrün (Baumreihen und/oder Alleen entlang der Straßen im Plangebiet), die Verpflichtung Blühflächen pro [bestimmter Anzahl an m² versiegelter Fläche pro Grundstück] festzusetzen.

- 1.2. In dem Zuge begrüßen wir die bereits getroffenen Festsetzungen zur Baumpflanzung. Wir empfehlen jedoch die allgemeinen anerkannte Straßenbaum-Qualität für die Pflanzung vorzuschreiben (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, ca. 2 - 2,2m Höhe).
- 1.3. Wir weisen darauf hin, dass der Umweltbericht durchgängig von einer GRZ von 0,4 ausgeht. Der Bebauungsplan setzt jedoch eine GRZ von 0,4 – 0,8 fest. Die Plandokumente sind zu vereinheitlichen. Insbesondere schlägt sich dies in der Betroffenheit der Schutzgüter (Boden, Fläche, Wasser und Klima/Luft) wieder; für diese vier Schutzgüter heißt es im UB nämlich, dass diese nicht signifikant betroffen seien, weil im B-Plan nur eine geringe GRZ von 0,4 vorgesehen sei. Sollte eine höhere GRZ angenommen werden, ist die Betroffenheit dieser Schutzgüter erneut zu prüfen.
- 1.4. Wir weisen darauf hin, dass die verwendeten Umweltdaten veraltet sind. Gängiger Weise dürfen nur Umweltdaten verwendet werden, die max. 5 Jahre alt sind. Die Biotoptypkartierung ist aus dem Jahr 2020; der AFB ist aus dem Jahr 2019. Damit sind beide Plandokumente veraltet und sollten vor Abschluss des B-Planes aktualisiert werden.
- 1.5. Der BUND begrüßt die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V8 (UB S. 36ff.), die Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 (UB S. 38) und die CEF -Maßnahmen 1 bis 3 (UB S. 39f.). Zur rechtlichen Sicherung sind diese Maßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- 1.6. Wir regen an auch Aspekte des Konzeptes zur Schwammstadt in den Bebauungsplan aufzunehmen. Um dies umzusetzen, sind konkrete Maßnahmen zum Wasserrückhalt einzuplanen (bspw. in den geplanten Grünflächen die Anlage kleiner Teiche, die Vorgabe Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern und sie nicht der örtlichen Kanalisation zuzuführen oder das zurückhalten von Wasser auf Gründächern oder ähnlichem).
- 1.7. Im Rahmen der Biotoptypkartierungen wurden mehrere bisher nicht bekannte gesetzlich geschützte Biotope nachgewiesen. Diese neuen Funde sind an das LUNG zu übermitteln und in die Datenbank des LUNG einzupflegen.
- 1.8. Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zur dauerhaften, rechtlichen Sicherung und zur gesamtheitlichen Übersicht über diese Maßnahmen in das Kataster der Kompensationsmaßnahmen des LUNG einzutragen.
- 1.9. Alle im Rahmen des Vorhabens kartierten Artendaten sind im Multibase-Importtauglichem Format an das LUNG, das StALU und an die UNB zu übermitteln. Den Behörden sind dabei auch die Rechte zur Nutzung, zur Weiterverarbeitung und Veröffentlichung der Daten einzuräumen.

Wir verweisen dazu auch auf die Ausführungen von Froelich & Sporbeck (2010)¹:

„Sollten im Rahmen der Erstellung des AFB eigene Kartierungen erforderlich sein, so sind die Ergebnisse der Erfassung in einem landesweit einheitlichen Format in digitaler Form an das LUNG zu übergeben. Hinsichtlich der Verwendung von Attributfeldern und Auswahllisten sind die auf der Website des LUNG publizierten Vorgaben zu beachten.“

2. Gesetzlich geschützte Bäume, Alleen und Biotope

- 2.1. Wir begrüßen die Festsetzung einer Pflanzliste. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Echten Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*) nicht um einen Baum, sondern um einen 1 - 3m hohen Strauch handelt. Ähnlich verhält es sich mit dem Eingrifflichen Weißdorn (*Crataegus monogyna*), der ein 2 – 10m hoher Strauch-Baum ist, und dem Zweigriffligen Weißdorn (*Crataegus laevigata*), der ein 2 – 8m hoher Strauch-Baum ist.

3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB)

- 3.1. Da zum aktuellen Zeitpunkt noch keine EAB vorliegt, kann hierzu auch noch nicht Stellung genommen werden. Wir werden uns bei der Entwurfsfassung des Planes zur EAB und den Kompensationsmaßnahmen äußern.

4. Artenschutz

- 4.1. Seitens des Artenschutzes haben wir keine Hinweise, die nicht im AFB bereits aufbereitet und abgehandelt worden wären.

Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Gordon Käbelmann
BUND-Neubrandenburg

¹ Froelich & Sporbeck (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, S. 41

Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg / Strelitz – Neubrandenburg e. V.



Max-Adrian-Straße 47, 17034 Neubrandenburg

Tel.: (0395) 7 07 70 89

Fax: (0395) 7 07 70 90

info@gartenfreunde-mst-nb.de

www.gartenfreunde-mst-nb.de

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Wirtschaft, Bauordnung
Abteilung Bauordnung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Bauordnung	
Abl. Az.:	L
T Eingang am:	B KK ØFK
R 23. Juli 2025	G
WVL	V
Antw. Eing.-Nr.:	F
	D

23.07.2025

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ – Schutz der bestehenden Kleingartenflächen

Sehr geehrtes Team der Stadtplanung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg,

wir hatten bereits eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Broda Neukrug“ abgegeben. Leider ist uns dabei entgangen, dass im Geltungsbereich des Entwurfs auch bestehende und derzeit verpachtete Kleingartenflächen des Kleingartenvereins Broda e.V. betroffen sind.

Obwohl die Frist zur Stellungnahme bereits am 21.07.2025 endete, wurde uns nach einem freundlichen Telefonat mit Herrn Kühnel am 22.07.2025 zugesichert, dass eine ergänzende Stellungnahme auch heute noch berücksichtigt werden kann, wofür wir uns herzlich bedanken.

Nach eingehender Prüfung möchten wir daher folgenden Aspekt nachträglich in die Planung einbringen:

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans befinden sich verpachtete Kleingartenflächen, die durch den Kleingartenverein Broda e.V. genutzt werden. Diese Flächen sind integraler Bestandteil der kleingärtnerischen Nutzung im Stadtgebiet und erfüllen wichtige ökologische, soziale und stadtklimatische Funktionen.

Eine Umwidmung oder Bebauung dieser Flächen lehnen wir entschieden ab. Wir regen an, die betroffenen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen oder durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu sichern.

Begründung: Bedeutung der Kleingärten im städtischen Raum

Kleingärten leisten einen unverzichtbaren Beitrag zur Lebensqualität in unseren Städten. Im Einzelnen:

1. **Biodiversität:**

Kleingartenanlagen sind wichtige Rückzugsorte für Tiere und Pflanzen im urbanen Raum. Sie tragen zur Förderung der biologischen Vielfalt bei, insbesondere durch kleinteilige Strukturen, Blühpflanzen und naturnahe Gartengestaltung.

2. **Klimaanpassung und Hitzeschutz:**

Durch Verdunstung und Schattenwurf wirken Kleingärten temperaturregulierend und helfen, städtische Wärmeinseln zu vermeiden. Sie leisten damit einen aktiven Beitrag zur Klimaanpassung – ein Ziel, das auch in kommunalen Klimaschutzstrategien zunehmend verankert ist.

3. **Erholung und Gesundheit:**

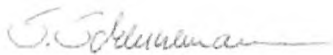
Als wohnortnahe grüne Oasen bieten Kleingärten Erholungsmöglichkeiten, fördern Bewegung, gesunde Ernährung und psychisches Wohlbefinden, unabhängig von Alter oder Einkommen. Gerade sozial benachteiligte Gruppen profitieren vom Zugang zu diesen geschützten Freiräumen.

4. **Soziale Integration und Bildung:**

Kleingärten sind Orte des Miteinanders, der generationsübergreifenden Begegnung und der Umweltbildung. Viele Vereine engagieren sich in Kooperationen mit Kitas, Schulen oder sozialen Projekten – ein Potenzial, das gestärkt und nicht verdrängt werden sollte.

Wir appellieren daher nachdrücklich an die Planungsverantwortlichen, den hohen Wert der bestehenden Kleingartenflächen anzuerkennen und sie im weiteren Verfahren zu erhalten und zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen



Sven Scheunemann
Assistent des Vorstandes