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: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Zimmer:	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453

Fax:0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		3053/2021-502	13. September 2021

Neuaufstellung Flächennutzungsplanes 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 Neuaufstellung Flächennutzungsplanes 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 Neuaufstellung Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: Juni 2021) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu vorliegenden Planunterlagen sind mit der Stadt bereits in zwei Gesprächsterminen die durch die Neuaufstellung relevanten Flächen diskutiert worden. Im Nachgang daran nehme ich zu dem mir vorliegenden Entwurf der Neuaufstellung Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg wurde im Jahr 1997 beschlossen. Danach unterlag er vielen Änderungen und Neubekanntmachungen. Nach einem Zeitraum von gut 20

Jahren bedarf es insbesondere vor dem Hintergrund der prognostizierten Einwohnerzahl nunmehr einer grundlegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Zusammen mit dem Flächennutzungsplan soll gleichzeitig auch der als Fachplan zum Flächennutzungsplan beschlossene Landschaftsplan neu aufgestellt werden. Da sich dieser aktuell noch in der Bearbeitung befindet, hat zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes derzeit noch kein Landschaftsplan vorgelegen; dies erfolgt im weiteren Planverfahren.
Dem folge ich vom Grundsatz her.

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 Umweltschutzbelange 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. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegendem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg wie folgt Stellung genommen.

Allgemein
Durch die geplanten Veränderungsflächen werden abhängig vom Umfang und Standort der Flächen umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V vorbereitet.
Entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG gilt die Eingriffsvermeidung als erste Verpflichtung für den Verursacher des Eingriffs. Zur Vermeidung eines Eingriffs gehört nicht ausschließlich nur die Verminderung, sondern auch eine umfassende Prüfung, ob ein Eingriff ganz zu vermeiden ist, wenn die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes als vorrangig anzusehen sind. Dieser Fall würde bspw. zutreffen, wenn auf der Planfläche eine Vielzahl von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG bzw. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V mit überdurchschnittlichen Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten vorkommen.

Als weitere planungsrelevante Schutzgebiete sind im Stadtgebiet Neubrandenburg Landschaftsschutzgebiete, NATURA-2000 Gebiete sowie verschiedene andere Schutzobjekte (Naturdenkmale, Gesetzlich geschützte Bäume u.a.) zu nennen.
Aufgrund dieser Tatsachen müssen einige der neu ausgewiesenen Veränderungsflächen umfassend hinsichtlich einer vollständigen Eingriffsvermeidung geprüft werden. In diesem Zusammenhang ist es erschwerend, dass als Grundlage dieser Prüfung ein entsprechend der neuen Planungen aktualisierter Landschaftsplan für die Stadt Neubrandenburg noch nicht zur Verfügung steht.

Ein zweiter wichtiger Gesichtspunkt bei der Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Verpflichtung des Verursachers gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Je nach Umfang der unvermeidbaren Eingriffe sind dazu ***Kompensationsmaßnahmen*** erforderlich, die im Regelfall im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsortes umzusetzen sind. Dazu müssen bereits im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung konkrete Aussagen gemacht werden. Dazu sind im vorliegenden Vorentwurf (Punkt 17.4 der Begründung) keinerlei Aussagen gemacht worden.
Wie oben bereits erwähnt wurde, spielen die Belange des Biotop- und Artenschutzes bei den Veränderungsflächen eine erhebliche Rolle. Im Vorentwurf wurden unter Punkt 17.4 bereits

einige kurze Ausführungen gemacht, die im Ansatz deren Bedeutung darstellen. Die in diesem Absatz aufgeführten Prinzipien sind jedoch völlig unzureichend, um diese Belange wirkungsvoll und nachhaltig umzusetzen. Es sind hauptsächlich Absichtserklärungen, sowie unkonkrete Handlungs- bzw. Vermeidungsempfehlungen („sollten“). Teilweise stehen verschiedene Veränderungsplanungen im Widerspruch zu den genannten Prinzipien. So wird teilweise durch diese Planungen gegen das selbst erklärte Prinzip einer „durchgrünten“ Stadt mit Biotopvernetzungen verstoßen, indem derzeit vorhandene Biotop- und Grünflächen durch geplante Neubebauungen überplant werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die demnächst in Kraft tretende Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (***„Insektenschutzgesetz“***) hingewiesen. In dieser wird der Erhalt stadtinnerer und stadtnaher Grünflächen konkret zum Schutz der Insektenfauna als Grundsatz festgeschrieben. Diese Tatsache muss Eingang in die weitere Änderungsplanung für den Flächennutzungsplan finden. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass mit der o.g. Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes zusätzliche gesetzlich geschützte Biotope wie artenreiches Grünland und Streuobstwiesen neu aufgenommen werden und dementsprechend zu beachten sind.

Bei den Änderungen im Flächennutzungsplan werden auch Landschaftsschutzgebiete und NATURA 2000 Gebiete berührt. Im Falle einer Betroffenheit von Landschaftsschutzgebieten wäre nach entsprechender Prüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ein ***Ausgliederungsverfahren*** aus dem Landschaftsschutzgebiet durch den Landkreis als Verordnungsgeber erforderlich und beim Landkreis zu beantragen. Bestandteil eines solchen Antrages wäre eine Strategische Umweltprüfung (SUP). Ob ein solches Verfahren zur Änderung des Geltungsbereiches des jeweiligen LSG (Ausgliederungsverfahren) durchgeführt wird, ist offen und wäre im jeweiligen Einzelfall für den betroffenen Teil des Schutzgebietes zu prüfen. Vorab wird daher darauf hingewiesen, grundsätzlich keine Flächen im Geltungsbereich von LSG zu überplanen.
Bei den NATURA 2000 Gebieten sind die speziellen Schutzziele strikt zu beachten. Daher muss im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zunächst überschlägig geprüft werden, ob offensichtlich ausgeschlossen werden kann, dass das in Reichweite der Planungsänderung liegende NATURA 2000-Gebiet durch diese in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann.

Naturschutzrechtliche Aussagen zu einzelnen Änderungsflächen
Zu den einzelnen ausgewiesenen Änderungsflächen im vorliegenden F-Planentwurf gibt es die unterschiedlichsten naturschutzrechtlichen Belange, die im Falle einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung berührt werden können. Bei allen sind die in der weiteren Bauleitplanung erforderlichen Untersuchungen durchzuführen. Im Folgenden werden zu einzelnen Änderungsflächen besondere bzw. erhebliche natur- und artenschutzrechtliche Bedenken gegen deren Ausweisung im Flächennutzungsplan geäußert:

Nr. 1 Eschengrund/ Trockener Weg
Die Fläche ist insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen bedeutend. Die hier vorhandenen trockenen Brachflächen und die anschließend beginnenden Kleingartenanlagen sind wertvolle Habitate insbesondere für Kleinvögel, Greifvögel (Jagdgebiet) und Reptilien. Inwieweit hier auch artenreiches Grünland (siehe Vermerk Insektenschutzgesetz) als gesetzlich geschütztes Biotop zu beachten wäre, ist in weiteren Untersuchungen zu klären.

Nr. 2 Demminer Str./ Usedomer Straße
Diese Fläche ist mit verschiedensten und ökologisch wertvollen Biotopen und Lebensräumen geschützter Tierarten ausgestattet. Es handelt sich hier um trockene Brachflächen, umfangreiche Gehölzbestände sowie Feuchtbiotopen angrenzend am Datzebach. Außerdem befindet sich unmittelbar anliegend das FFH-Gebiet „Neubrandenburg Eiskeller und Brauereikeller“. Die hier vorkommenden Fledermausarten nutzen dieses Freigelände als Jagd- und Nahrungsge-

biet. Eine Bebauung dieser naturnahen Flächen würde mit erheblichen Eingriffen in Natur- und Landschaft verbunden sein, deren Vermeidung aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde Vorrang hätte.

Nr. 7 Küssow Nordost
Hier sind neben den auszugleichenden erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Die Fläche eines ehemaligen Kiesabbaugebietes bietet einer Vielzahl geschützter Tierarten (Reptilien, Vögel, Insekten) Lebensraum.

Nr. 13 Stargarder Bruch
Das gesamte Gebiet Stargarder Bruch stellt auf Grund seiner Naturausstattung und Vorkommen verschiedenster geschützter Biotope ein sehr sensibler Lebensraum für eine Vielzahl geschützter Tier und Pflanzenarten dar. Auch auf Grund seiner zentralen Lage fast am Stadtzentrum stellt dieser Landschaftsraum ein Rückzugsort und „grüne“ Lunge der Stadt Neubrandenburg dar. Eine sanfte, naturverträgliche Nutzung dieses Gebietes, hauptsächlich für Erholungszwecke, wäre für bestimmte Bereiche dieses Gebietes durchaus vertretbar. Diese sollte jedoch genau definiert werden. Aus naturschutzrechtlicher Sicht würden sich einige Aktivitäten, die in einem SO für Sport, Freizeit möglich wären, nicht für eine derartige naturverträgliche Nutzung eignen. Daher wird aus naturschutzrechtlicher Sicht die Ausweisung der Fläche Nr. 13 als Sondergebiet Sport, Freizeit und Erholung **abgelehnt**. Es wird alternativ vorgeschlagen, für dieses Gebiet eine umfassende Untersuchung über Möglichkeiten naturverträglicher Nutzungen im Einklang mit der vorhandenen Naturausstattung zu erstellen.

Nr. 15 Am Fünfeichener Weg West
Die hier befindlichen Biotope sind fast flächendeckend mit gesetzlich geschützten Biotopen ausgestattet. Es handelt sich hier um umfangreiche Trocken- und Magerrasengesellschaften mit umfangreichen Hecken- und Gehölzbeständen. Unmittelbar angrenzend befinden sich Kompensationsflächen des Bundes, die durch gezielte Pflegemaßnahmen in ihrem ökologischen Wert aufgewertet werden sollen. Weiterhin befindet sich angrenzend das FFH-Gebiet „Wald- und Kleinseenlandschaft bei Burg Stargard“.
Das geplante Wohngebiet würde sich auf etwa die Hälfte dieses geschlossenen Biotopkomplexe erstrecken. Aufgrund dieser Tatsachen stellt dieses Gebiet zwischen dem Fünfeichener Weg und den Gartenanlagen an der Steepenwiese auch ein außerordentlich wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl geschützter Tier- und Pflanzenarten dar. Unverzichtbar ist dieser Komplex auch als Biotopverbund und Vorrangfläche für Insektenschutz im Sinne des neuen „Insektenschutzgesetzes“ (s.o.). Aus den genannten Gründen kann einer Ausweisung dieses Gebietes als Wohnbaufläche aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht **nicht zugestimmt** werden.

Nr. 17, 18 Am Behördenzentrum Kirschallee und ehemalige JVA
Insbesondere im Gebiet Kirschenallee haben sich Biotopkomplexe ausgebildet, die eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen. Insbesondere hinsichtlich des neuen „Insektenschutzgesetzes“ wären hier umfangreiche Untersuchungen erforderlich. Auf Grund der vorhandenen hochwertigen Biotopstrukturen wäre auch hier ein erheblicher Kompensationsbedarf erforderlich.

Die erheblichen natur- und artenschutzrechtlichen Probleme bei der Ausweisung ökologisch wertvoller Gebiete als Bebauungsflächen können aktuell am Beispiel der Änderungsfläche Nr. 2 „Gerstenstraße“ nachvollzogen werden. Auf dieser Fläche wird derzeit eine Bebauungsplanung durchgeführt. Die o.g. Probleme der Eingriffsbewertung und Kompensation des Eingriffs, des gesetzlichen Biotopschutzes sowie die erheblichen artenschutzrechtlichen Belange, die hier bei der Umsetzung dieser Bebauungsplanung berührt wurden, machten den o.g. Konflikt zwischen naturschutzrechtlichen Schutzerfordernissen und baulichen Vorhaben deutlich. Ähnliche Probleme sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben in anderen, insbesondere den o.g. Veränderungsflächen der Stadt Neubrandenburg zu erwarten. Hier wird die Bedeutung der oben erwähnten Eingriffsvermeidung durch Verzicht auf Bebauung von Flächen mit hohem naturschutzrechtlichen Wert deutlich.

2. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird Folgendes angemerkt.

Der Flächennutzungsplan schließt, wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan (Stand: Vorentwurf) dargestellt, die ***Trinkwasserschutzgebiete der Wasserfassungen Neubrandenburg II (Datzetal) und III (Krappmühle)*** ein.
Im Flächennutzungsplan sind in beiden Wasserschutzgebieten Flächen für Gewerbe und sonstige Sondergebiete ausgewiesen. Gemäß Punkt 6.2 der Anlage 5 zum § 3 Absatz 1 der Verordnung des Wasserschutzgebietes Neubrandenburg (WSGVO Neubrandenburg vom 08.07.2002, GVOBL.M-V 2002, S.547) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung und Gebiete für Industrie und produktives Gewerbe in den Zonen I, II und III.A **verboten**.

Gemäß den Erläuterungen zum Erlass „Festsetzung und Änderung von Wasserschutzgebieten“ vom 23.01.2014, aktualisiert am 28.12.2016, zieht die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, je nach Zweckbestimmung, die Bebauung großer Flächen mit Wohnhäusern, Gewerbe oder Industrie nach sich. Damit findet auf vorher wenig frequentierten Flächen ein verstärkter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen statt. Es fallen in verstärktem Maße Abwasser und Abfälle an. Es werden Flächen versiegelt, was zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen kann. Somit wird das Grundwasser durch neue Baugebiete in Menge und Qualität beeinträchtigt. Aus diesem Grund dürfen ab Zone III.A keine neuen Baugebiete mehr ausgewiesen werden.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) von 2011 sind die Wasserschutzzonen I, II und III.A beider Wasserfassungen als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen, das heißt alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen müssen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein und diesem ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Daher sind Eingriffe, die zu einer Beeinträchtigung der Wasserqualität führen können, zu vermeiden.

Die **Wasserfassung Neubrandenburg II (Datzetal)** fördert Trinkwasser aus tiefreichenden, pleistozänen, hydraulisch verbundenen Schmelzwassersanden der östlichen Tollensetalrinne. Daraus resultiert ein nur geringer Schutz für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Einflüsse gewerblicher Nutzungen im Einzugsgebiet zeigen sich schon jetzt im Hydrochemismus der Brunnen.

Die **Wasserfassung Neubrandenburg III (Krappmühle)** versorgt zusammen mit der Wasserfassung II (Datzetal) die Stadt Neubrandenburg und angrenzende Gemeinden sowie auch die Industrie- und Gewerbebetriebe mit Trinkwasser. Die Brunnen der Wasserfassung III (Krappmühle) in den Randbereichen der Tollenseniederung fördern Grundwasser aus > 80 m mächtigen, kaum bis unbedeckten Schmelzwassersanden der tiefgründig erodierten Tollensetalrinne. Ein natürlicher Schutz ist somit kaum gegeben und der Standort für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie nicht geeignet. Der Zustrom zu den Brunnen erfolgt aus westlicher Richtung. Nach Hydrogeologischem Gutachten zur Neubemessung der Trinkwasserschutzgebiete der Wasserfassungen Neubrandenburg II Datzetal und III Krappmühle [GCI 1995] besitzt der genutzte Grundwasserleiter im Bereich der Hochfläche im Anstrom der Wasserfassung III eine Überdeckung von ca. 40 m Geschiebemergel. Die im bestehenden Gewerbegebiet 2004 errichtete Grundwassermessstelle 1/04 bestätigt diese Aussage jedoch nur bedingt (Wechselfolge von Sanden und Geschiebemergel). Insbesondere im Bereich vom Übergang der Grundmoränenplatte zur Tollenseniederung ist der geologische Aufbau wenig detailliert bekannt. Auch im Bereich der Hochfläche gibt es keine engmaschige hydrogeologische Erkundung, so dass hydraulische Fenster zwischen den Grundwasserstockwerken nicht komplett ausgeschlossen werden können. Die beiden südlichsten Brunnen Br 09 und Br 11 der Wasserfassung, in deren Anstrombereich die Gewerbeflächen im F-Plan vorgesehen sind, zeigen in den letzten Jahren zunehmend anthropogene Einflüsse im Hydrochemismus des Grundwassers.

Nach Einschätzung eines Fachbüros, die im Zuge der Prüfung des B-Planes 44 „Weitin Stadtblick“ zur Angebotsabgabe für eine Gefährdungsabschätzung zur Ansiedlung von Industrie- und

Gewerbe in der Wasserschutzzone III.A der Wasserfassung Neubrandenburg III (Krappmühle) aufgefordert wurden, ist ein Nachweis schwierig zu führen. Wegen des finanziellen Aufwandes des Gutachtens inkl. Grundwasserbohrung und dessen offenen Ausgang hinsichtlich eines positiven Bescheides wurde von dem Vorhaben Abstand genommen.

Die Bedeutung der beiden Wasserfassungen nimmt stark zu, da gerade im Umland von Neubrandenburg kleinere Wasserfassungen (z.B. Neverin, Neddemin) wegen Problemen mit der Güte abgelöst werden mussten und diese Versorgungsgebiete nun durch die beiden Wasserwerke mit abgedeckt werden. Zudem müssen die Wasserfassungen im Notfall jeweils die Trinkwasserversorgung für das gesamte Versorgungsgebiet gewährleisten. Die langfristige Sicherung einer ausreichenden Menge und Güte von als Trinkwasser genutzten Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserfassungen II und III hat aus Gründen der verfassungsgemäß verankerten Daseinsvorsorge höchste Priorität.

Weiterhin ist im Flächennutzungsplan das Bewilligungsfeld der Geothermielagerstätte Neubrandenburg ausgewiesen, welches im nordwestlichen Bereich Teile der Zonen I, II und III.A und B des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung III (Krappmühle) einschließt. Nach Wasserschutzgebietsverordnung sind Untertage-Bergbau, Tunnelbauten, die Durchführung von Bohrungen und Sprengungen (außer Baugrunduntersuchungen in der III.A) sowie Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche **verboten**, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, insbesondere Fischteiche, Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Übertagebergbau und Torfstiche sowie Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen.

Ausnahmegenehmigungen von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen in Trinkwasserschutzgebieten können gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltgesetzes - WHG - in Verbindung mit § 136 Abs. 2 Landeswassergesetz - LWaG M-V (GVOBI. M-V 1992, S. 669, aktuelle Fassung) nur erteilt werden, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Voraussetzung dafür ist der Nachweis, dass nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen sind. Dieser sogenannte "Besorgnisgrundsatz" nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz besagt, dass keine noch so wenig naheliegende Wahrscheinlichkeit der Verunreinigung des Gewässers bestehen darf.

Wasserver- und -entsorgung

Neben der ökologischen Funktion der Gewässer ist für die Fließgewässer, die oftmals der Vorflut dienen, wie zum Beispiel Tollense, Ölmühlenbach, Linde, Gätenbach als Gewässer 1. Ordnung und Datze, L78/2 (Königsgraben), Steepengraben etc. als Gewässer 2. Ordnung sind Aussagen zur Gewässerunterhaltung durch die Gewässerunterhaltungspflichtigen sinnvoll. Die Vorfluter werden teilweise im Abschnitt zur Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt.

Im Rahmen der Aufstellung der B-Pläne sind die Gewässerrandstreifen an den oberirdischen Gewässern und die Vorgaben des Grundwasserschutzes, insbesondere in den bestehenden Wasserschutzgebieten zu berücksichtigen.
Die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser bzw. Abwasser/ Schmutzwasser sollte in Abstimmung mit dem Ver- und Entsorger generell zentral erfolgen.
Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 55 WHG der Versickerung dem Vorzug zu gegeben, wenn Bodenverhältnisse und Grundwasserstand dieses zulassen. Es ist ein Nachweis gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erbringen.
Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in ein Oberflächengewässer aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt 102 zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers gemäß Teil 2. Es ist zudem die Wasserbilanzierung gemäß DWA-A 102 Teil 4 vorzunehmen, um im Sinne des Landschaftswasserhaushalts die maximal mögliche Einleitmenge zu bestimmen.
Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentlichen Änderungen ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben GmbH zu erstellen.

Zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten in der Stadt Neubrandenburg werden folgende Hinweise gegeben: Die Festsetzung erfolgte per Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGPeeneVO M-V) vom 24. Oktober 2018. Diese Verordnung regelt im § 3 Ver- und Gebote und beschränkt zulässige Handlungen mit Bezug auf die §§ 78, 78a, 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist u. a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen unzulässig.

3. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird auf Folgendes hingewiesen.

Im Abschnitt 17.7 Altlasten bitte folgende Änderungen vornehmen:

1. Korrektur der Anzahl der vermuteten sowie bestätigten Altstandorte und Altablagerungen in nachfolgendem Absatz (rot gekennzeichnet)

   „Im digitalen Boden- und Altlastenkataster (dBAK) des GeoPortal MV des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV sowie im Altlastenkataster des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind 26 vermutete sowie bestätigte Altstandorte (davon 22 zivile und 4 militärische) und 19 vermutete sowie bestätigte Altablagerungen für die Stadt Neubrandenburg erfasst. Ebenfalls erfasst werden schädliche Bodenveränderungen, für die Stadt Neubrandenburg gibt es bisher dazu keine Einträge im Kataster."

2. Da nicht alle 26 Altstandorte und 19 Altablagerungen im FNP dargestellt sind, sollte im Text darauf hingewiesen werden und der Text mit dem rot gekennzeichneten Wortlaut nach meiner Auffassung ergänzt werden

   „Ein Großteil der Standorte ist in der nachfolgenden Übersicht für Altstandorte und Altablagerungen erfasst. Die hier genannten Standorte stellen keine abschließende Zusammenfassung und Bewertung dar.
   Die Auskunft beruht auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand und wird laufend aktualisiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich im Zuge der weiteren Bearbeitung Nachträge ergeben können."

3. Nachfolgende Standorte wurden bereits im Jahr 1997 bzw. 2000 in den FNP aufgenommen und auch dargestellt, eine Bemerkung „bisher nicht im FNP- neu dargestellt" bzw. „wieder im FNP aufgenommen" ist nicht zu treffend:

Tabelle 30

Lfd. Nr.	Bezeichnung Altablagerungen
1	Broda Nord I (Carl-von-Linné-Str./Walter-Karbe-Weg)
2	Fläche ehem. Harderstadion bis Webasto (Am Pferdemarkt)
	Bezeichnung Altstandorte
6	ehemalige Chem. Reinigung Brinkstr.
9	Frischbeton Ihlenfelder Straße (Thomas Beton/ehem. PRAEFA)
10	ehemaliges Reifenwerk Ihlenfelder Straße (Monckeshof)
11	ehemaliges Versorgungsdepot Pharmazie und Medizintechnik Ihlenfelder Str.
12	ehemalige Stallanlagen Fritscheshof
14	Alte Brauerei Demminer Straße
15	ehemalige Konsumfleischerei Johannesstr.

16 Ehemaliges Ölheizwerk Tilly-Schanzen-Str.
17 (ehemaliger) Schrottplatz SERO Ziegelbergstr.

III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Neuaufstellung Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

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 öffentlich **auszulegen**. Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche 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 wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. 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 **§ 4a Abs. 4 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam.
Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB 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.

Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach **Anlage 1 zum BauGB** qualifiziert bzw. erweitert worden.

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

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

StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

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

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
T
R
WVL
Antw.
Eingang am: 12. Juli 2021
Eing.-Nr.: 432
i.V.
L FK/MK
G
V
F
D

Telefon: 0395 380 69-106
Telefax: 0395 380 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Frau Koß
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c – 0201/5121
Reg.-Nr.: 167 - 21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 07.07.2021

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Ihr Zeichen: 61.10.40 FK

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten

Von dem o.g. Vorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant.

Grundsätzlich soll der Entzug von Landwirtschaftsflächen bei flächenbeanspruchenden Maßnahmen durch andere Raumnutzungen so gering wie möglich gehalten werden (vgl. Pkt. 4.5 Landwirtschaft Abs. 5, LEP M-V 2016). Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hat sich ebenfalls für eine flächendeckende Bewirtschaftung der Agrarflächen positioniert.

Insgesamt sollten daher der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang beschränkt und die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik sichergestellt bleiben.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

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 DSG M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionsschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.

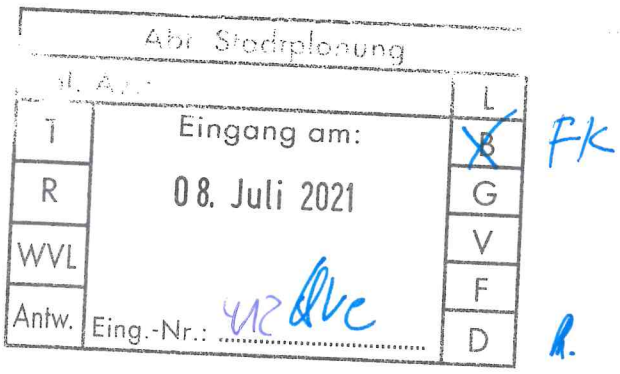
Mit freundlichen Grüßen

i.V. Klein

Christoph Linke
Amtsleiter

2.10.20
Immissionsschutz

08.07.2021



2.20.20
Herr Kühnel

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

Sehr geehrter Herr Kühnel,

zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:

zum Entwurf der Planzeichnung:

1. Entgegen meines Hinweises laut des Schreibens vom 01.06.2021 ist die im Vorfeld in einem Gespräch thematisierte Aufnahme der Lärmschutzbauwerke in den nun vorliegenden Vorentwürfen der Planzeichnungen des Flächennutzungsplans nicht umgesetzt. Dies erachte ich unverändert für notwendig. Hierbei fließt in meine Abwägung mit ein, dass die mehrfach in der Begründung zum Flächennutzungsplan *(unter 17.1 Leitsätze & 17.3 Lärmschutz)* thematisierten Lärmschutzmaßnahmen auch visuell im Plan dargestellt werden. Hier bietet der Flächennutzungsplan als einziges offizielles behördliches Dokument eine Übersicht über alle im Stadtgebiet vorhandenen Lärmschutzbauwerke.

   Die Aufnahme der Lärmschutzbauwerke in einem Beiplan als Bestandteil der Begründung (dort existieren bereits 22 Beipläne) ist wenig hilfreich. Lärmschutz wird in Zukunft einen wesentlich höheren Stellenwert erlangen. Um seiner Bedeutung in bauplanungsrechtlichen Verfahren Rechnung zu tragen, sollten die Lärmschutzbauwerke in den Planzeichnungen des Flächennutzungsplans aufgeführt sein.

2. Die unter http://bauleitplanung.neubrandenburg.de bereitgestellten Plandokumente enthalten die unter Punkt 1 thematisierten Lärmschutzbauwerke weder in der Zeichnung noch in der dazugehörigen Legende.

Meine in der Stellungnahme vom 01.06.2021 vorgetragenen Hinweise und Änderungsvorschläge zur Begründung des Flächennutzungsplans der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sind bereits vollumfänglich berücksichtigt und eingearbeitet worden.

Weitere Hinweise, Bedenken oder Forderungen immissionsschutzrechtlicher Natur zur derzeitigen Fassung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Brüser

L a n d e s f o r s t
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 3 · 17033 Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg

Vier - Tore - Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
Lindenstraße 63
17033 Neubrandenburg

Abl. Az.:
Eingang am:
28. Juli 2021
i.V. Hs.
Eing.-Nr.: 4646
L, B, G, V, F, D, R, WVL, Antw.

Bearbeitet von: Frau H.Schülke

Telefon: 0395 / 569 184-13
Fax: 03994 / 235-407
E-Mail: Helvi.Schuelke@lfoa-mv.de
Aktenzeichen: FoA07-SB1/7444.381
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, den 23.07.2021

Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg
hier: Berücksichtigung forstlicher Belange

Sehr geehrter Herr Kühnle,

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetz MV (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) wie folgt Stellung:

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg betrifft das gesamte Gemeindegebiet und umfasst Flächen für Wohnungsbau, Gewerbe, Gemeindeeinrichtungen, Grünflächen sowie Flächen für Land- und Forstwirtschaft und Flächen für Verkehr und stadttechnische Anlagen.
Mit ihm soll die Funktion eines Orientierungs- und Koodinierungsrahmens für mehrere paralleler Planungen, Gutachten, Wettbewerbe und Projekte geschaffen werden, die Flächenansprüche erheben.
Dafür ist zu prüfen, in wie weit sich die bauliche Bedarfsentwicklung der Stadt in die Bewaldung in der Örtlichkeit in und um Neubrandenburg künftig einfügen kann.
In den letzten Jahrzehnten entstanden über Sukzession auf sehr vielen Freiflächen im Stadtgebiet neben dem Brodaer und Nemerower Holz, neue Waldbereiche.
Als Wald im Sinne des §2 nach dem Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Juli 2011 (GVOBl. M-V S.870) ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche festgelegt. In der Regel ist dies ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.
Bei Vorhandensein von Waldflächen ist der §20 LWaldG M-V zu beachten.
Entsprechend §20 LWaldG M-V ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald (Trauf) einzuhalten.

Mit dem §20 verfolgt das LWaldG M-V den Zweck, sowohl Gefahren zu vermeiden, die ausgehend vom Wald für bauliche Anlagen oder deren Nutzern drohen, als auch Gefahren für den Wald und dem Waldbesitz vorzubeugen, die aus der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung erwachsen.
Bezogen auf die vom Wald ausgehende Gefährdung, steht der Schutz von Leben und Gesundheit des Nutzers baulicher Anlagen im Mittelpunkt der gesetzlichen Festlegungen.
Die Vorschrift dient aber auch in gleicher Weise dem Schutz der Interessen des Waldbesitzers.
Um die Waldfrage zu klären wurden im Oktober 2020 und im Mai 2021 mit Vertretern der Stadt und des Forstamtes vor Ort Begehungen auf 18 Flächen durchgeführt.
Dabei wurde für einige Bereiche festgestellt, dass neben den forstlichen ebenfalls die naturschutzrechtlichen Belange geklärt sein müssen, um zu entscheiden, ob es sich bereits um Wald handelt oder nicht bzw. wie groß die Waldfläche ist oder wie dann die Waldgrenze verläuft.
Der Stadt Neubrandenburg wurde eine Karte mit den festgestellten Waldflächen zum Stichtag der Landes-Forsteinrichtung 01.01.2020 übergeben und der Waldstatus für die 18 Grünflächen im Stadtgebiet geklärt. Ich weise darauf hin, dass in Zukunft auch mit der Gültigkeit des Flächennutzungsplans die natürliche Entwicklung weiterläuft und für einzelne Vorhaben zum jeweiligen Zeitpunkt die Waldbetroffenheit noch einmal gesondert zu bewerten ist. Die Waldflächen sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch einvernehmlich abgestimmt.
Bei vorhandener Bewaldung muss trotzdem auf die Einhaltung des Mindestwaldabstands nach dem §20 LWaldG M-V von 30m zum Wald (Trauf) verwiesen werden.
Die Waldabstandsregelung gilt auch für vorhandene Erstaufforstungsflächen.
Mit der späteren Planfestlegung für Einzelprojekte kann es möglich sein, dass eventuell Ausnahmen zum §20 geregelt durch die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert worden ist, greifen.
Dabei ist zu beachten, dass nach §3 Absatz 1 der WAbstVO M-V Unterschreitungen nicht genehmigt werden dürfen, wenn es sich um Anlagen handelt, die zu Wohnzwecken oder dem stetigen Aufenthalt von Menschen dienen.
Dazu gehören insbesondere Wohn- und Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Nur unter Berücksichtigung und mit der Einhaltung der 30m Waldabstandsregelung wird von der Forstbehörde gegenüber dem Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg das Einvernehmen hergestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Harald Menning
Forstamtsleiter

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-4 00
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bergamt Stralsund

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
Eingang am:
21. Juli 2021
T
R
WVL
Antw.
Eing.-Nr.: 436
G
V
F
D

Bearb.: Frau Günther
Fon: 03831 / 61 21 0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1537/21

Az. 506/13071/359-21

Ihr Zeichen / vom	Mein Zeichen / vom	Telefon	Datum
6/9/2021 61.10.40 FK	Gü	61 21 44	7/20/2021

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

berührt bergbauliche Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Auf der Gebietsfläche der Stadt Neubrandenburg wurden folgende Bergbauberechtigungen erteilt bzw. verliehen:

a. Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“ *(Berechtsamsnummer: 010/11).* Die Erlaubnis ist bis zum 31.07.2021 befristet und es liegt ein Antrag auf Verlängerung vor.

   Inhaberin dieser Erlaubnis ist die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG., Demminer Straße 69, 17034 Neubrandenburg.

b. Bewilligung für die Gewinnung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld „Geothermielagerstätte Neubrandenburg“ *(Berechtsamsnummer: 020/92).* Die Bewilligung ist bis 31.12.2050 erteilt.

   Inhaberin dieser Bewilligung ist die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw), John-Schehr-Straße 1, 17033 Neubrandenburg.

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

c. Bewilligung zur Gewinnung von Kies und Kiessand im Bewilligungsfeld „Steepenweg Ost“ (*Berechtsamsnummer: 041/94*). Die Bewilligung ist bis 30.09.2034 erteilt.

d. Bergwerkseigentum (BWE) zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen im Feld „Neubrandenburg/Steepenweg“; (*Berechtsamsnummer: 407/90*).

   Für die Bergbauberechtigungen c und d existieren zurzeit keine zugelassenen Betriebspläne.

e. Bergwerkseigentum (BWE) zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen im Feld „Neubrandenburg/Hinterste Mühle/Lindethal“; (*Berechtsamsnummer: 294/90*).

   Für diese Bergbauberechtigung existiert zurzeit ein zugelassener fakultativer Rahmenbetriebsplan bis 31.12.2040. Innerhalb der Grenzen des Rahmenbetriebsplanes existiert ein zugelassener Hauptbetriebsplan Gewinnung bis 30.09.2021.

f. Bergwerkseigentum (BWE) zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen im Feld „Neubrandenburg/Spargelberg“, *(Berechtsamsnummer: 295/90*).

   Für diese Bergbauberechtigung existiert zurzeit ein zugelassener fakultativer Rahmenbetriebsplan bis 31.12.2055. Innerhalb der Grenzen des Rahmenbetriebsplanes existiert ein zugelassener Hauptbetriebsplan Gewinnung bis 30.06.2023.

   Inhaberin bzw. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigungen c bis f ist die Firma GLAREX GmbH, c/a Peene Kies GmbH, Müssentin 20, 17126 Jarmen.

g. Bergwerkseigentum (BWE) zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen im Feld „Neubrandenburg/Fritscheshof Ost Tagebau“, (*Berechtsamsnummer: 001/01*).

   Für diese Bergbauberechtigung existiert zurzeit ein planfestgestellter Rahmenbetriebsplan bis 06.06.2025. Innerhalb der Grenzen des Rahmenbetriebsplanes existiert ein zugelassener Hauptbetriebsplan Gewinnung bis 31.12.2021.

h. Bergwerkseigentum (BWE) zur Gewinnung von Kies und Kiessand im „Feld Neubrandenburg/Fritscheshof Nordost“, (*Berechtsamsnummer: 002/95*).

i. Bergwerkseigentum (BWE) zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen im „Feld Neubrandenburg/Fritscheshof Nord-Restfeld“, (*Berechtsamsnummer: 001/99)*.

   Für die Bergbauberechtigungen h und i existieren zurzeit keine zugelassenen Betriebspläne.

   Eigentümerin der Bergwerkseigentümer g bis i ist die Firma Quarzsandwerk Neubrandenburg GmbH &. Co. KG, Quarzstraße 15, 17036 Neubrandenburg.

j. Bergwerkseigentum (BWE) zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen im Feld „Neubrandenburg/Küssow-West".

Für diese Bergbauberechtigung existieren zurzeit keine zugelassenen Betriebspläne.

Eigentümerin dieses Bergwerkseigentums ist die BAT Baumaschinen und Tiefbau GmbH, Gewerbepark 8, 17039 Trollenhagen.

Alle genannten Bergwerkseigentümer wurden unbefristet verliehen.

In der Bewilligung „Geothermielagerstätte Neubrandenburg" (b) befinden sich vier Tiefbohrungen:

Koordinatensystem: Gauß-Krüger-Abbildung , .4 Streifen, 3° Meridianstreifensystem, Zone 4, Bezugsfläche: Bessel-Elipsoid, Zentralpunkt Rauenberg (RD/83)		
	Rechtswert	Hochwert
Gt Neubrandenburg 1 (Gt N 1/1986)	4582737,1	5936549,1
Gt Neubrandenburg 2 (Gt N 2/1985)	4582739,7	5936554,4
Gt Neubrandenburg3 (Gt N 3/1986)	4581758,2	5936122,7
Gt Neubrandenburg 4 (Gt N 4/1986)	4581760,0	5936125,0

Zwischen den Bohrungen und der Geothermiezentrale sind Leitungen verlegt worden. Für detaillierte Angaben wenden sie sich an die Stadtwerke Neubrandenburg GmbH.

Weiterhin befindet sich die verwahrte Tiefbohrung Dp N 1 und die noch offenen Bohrungen Gt N 5 und Gt N 6 auf dem Stadtgebiet:

Koordinatensystem: Gauß-Krüger-Abbildung, 4. Streifen, 3° Meridianstreifensystem, Zone 4, Bezugsfläche: Bessel-Elipsoid, Zentralpunkt Rauenberg (RD/83)		
	Rechtswert	Hochwert
Dp Neubrandenburg 1 (Dp N 1/1982)	4579835,0	5938471,0
Eine Überbauung dieser Bohrung in einem Umkreis von 15 m um den Bohransatzpunkt ist auszuschließen.		
Gt Neubrandenburg 5 (Gt N 5/1987)	4582938,3	5938308,4
Gt Neubrandenburg 6 (Gt N 6/1987)	4582938,5	5938311,7
Aktuell wird eine mögliche geothermische Nachnutzung dieser Bohrungen geprüft. Zur Sicherstellung von Ertüchtigungs- oder Verwahrungsarbeiten ist um diese Bohrungen ist ein Bereich von 60 m um die Bohransatzpunkte von jeglicher Bebauung frei zu halten. Bauvorhaben im Umkreis von 150 m bedürfen zwingend der Beteiligung des Bergamtes Stralsund.		

Es wird empfohlen, jeweils betroffene Inhaber bzw. Eigentümer von Bergbauberechtigungen an Bebauungsplänen oder Baugenehmigungen zu beteiligen.

Im Bereich des Vorhabens verläuft die in Betrieb befindliche Ferngasleitunge (FGL) 90 und ist im Flächennutzungsplan korrekt dargestellt. Für weitere Planung bzw. notwendiger Abstimmungen im Bereich der Leitung wenden Sie sich bitte an die ONTRAS Gastransport GmbH, Maximilianallee 4 in 04129 Leipzig.

Für die Tagebaue Spargelberg und Hinterste Mühle wurden bisher keine Kompensationsmaßnahmen eingetragen. Im Plangebiet befindet sich der Tagebau Fritscheshof und der ehemalige Tagebau Steepenweg. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden Wiedernutzbarmachungsmaßnahmen festgelegt, die gleichzeitig der Kompensation des bergbaulichen Eingriffs dienen. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden in das zentrale Kompensations- und Ökokontoverzeichnis unter der ID 2441, 4173 und 4174 eingetragen. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Genehmigungsstand und sind verbindlich.
Gleiches gilt für die Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Ersatzneubau und den weiteren Betrieb der FGL 90 unter der ID 7316 eingetragen wurden.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

W A S S E R - U N D B O D E N V E R B A N D
"Obere Havel / Obere Tollense"
- Körperschaft des öffentlichen Rechts –

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

per Mail: frank.kuehnel@neubrandenburg.de

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
z.H. Frank Kühnel
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Neubrandenburg, 13. Juli 2021

Bearbeiter:
Herr Hoff
hoff@wbv-mv.de

Durchwahl:
03 95 / 455 044 13

Aktenzeichen:
NbdgVorentwurfFNP12072021

1. Bezug: Ihr Schreiben vom: 09.06.2021

2. Betrifft: Flächennutzungsplan Stadt Neubrandenburg – Ihr Zeichen: 61.10.40 FK

3. Art der Maßnahme: Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg

4. Arbeitsunterlagen: Ihr Schreiben vom 09.06.2021, Plankarten/Begründung zum Download

Sehr geehrter Herr Kühnel,

in dem vorliegenden Vorentwurf sind bereits Planungsgrundsätze integriert, die wir in Bezug auf unsere Unterhaltungstätigkeit an Gewässern 2. Ordnung als Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“ sehr begrüßen. Aufgrund des steigenden Versiegelungsgrades in den Wohnquartieren ist die Vorschaltung von Regenrückhaltebecken vor den Einleitstellen in Gewässer 2. Ordnung ein guter Lösungsansatz um die Gewässerrouten zu entlasten. Unter Punkt 17.6 Hochwasserschutz würden wir weiterführend eine Prüfung der Nutzungsstruktur anliegender Flächen an die Retentionsareale empfehlen. Als Fallbeispiel kann man an diesem Punkt die Gartenanlage in der Sponholzer Straße anführen, bei der in unmittelbarer Nähe zur Datze ein Großteil der Gärten verlassen und seit Jahren fast ganzjährlich unter Wasser stehen. Gerade unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes und des Bibervorkommens in der Datze sollten zum Hochwasserschutz der Stadt eventuell auch Retentionsflächen erweitert werden. Des Weiteren würden wir die Etablierung der Gewässerschutzstreifen in weitere Planungsmaßnahmen begrüßen, die gemäß §38 WHG in einer angemessenen Breite festzusetzen sind.

Bis die auf oben die angeführten Hinweise begrüßen wir die Planungsansätze des Vorentwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg.

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 freundlichem Gruß

gez. Kloth
A. Kloth
Geschäftsführerin

Anlagen lt. Text

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist 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 für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland
Friends of the Earth
Germany

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg
Tel. (0395) 5 666 512 eMail info@bund-neubrandenburg.de

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Sacharbeiter
Frank Kühnel
Lindenstraße 63
17033 Neubrandenburg

Neubrandenburg, 24.06.2021

Beteiligung gemäß §4 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrter Herr Kühnel,

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

Ich bitte folgende Hinweise zu beachten:

1. Bei der geplanten Verkleinerung des LSG "Tollensebecken" ist zur Sicherung des Schutzzweckes eine Fläche gleicher Größe und mindestens gleicher, naturschutzfachlicher Wertigkeit zum Schutzgebiet hinzuzufügen, um dessen Schutzzweck dauerhaft sicherzustellen.
2. In der Begründung heißt es auf S. 104: „Die Auswertung der bislang rechtsverbindlich gewordenen Bebauungspläne macht deutlich, dass ein funktionsgerechter Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erreicht wurde (ist zu prüfen mit Fortschreibung des Landschaftsplans).“ Ich weise in diesem Zusammenhang drauf hin, dass nach BNatSchG §15 gilt:
   (1) *Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.* […]
   (2) *Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).* […]
   (4) *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.* […]
   (5) Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland
Friends of the Earth
Germany

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

(6) *Wird ein Eingriff nach Absatz 5 zugelassen oder durchgeführt, obwohl die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten.* […]

Es besteht damit also eine Pflicht zur Kompensation aller Eingriffe im Sinne des §15 BNatSchG.

3. Da der Beiplan Nr. 19 aktuell nicht vorliegt, kann dazu auch keine Stellung genommen werden.
4. In der Begründung auf S. 107 heißt es: „*Im Fokus der zukünftigen Stadtentwicklung steht die Neugestaltung der Uferpromenade von der Oberbachbrücke bis zum Badehaus/Spielplatz Schiff. Ein öffentlicher und freier Zugang zum Seeufer im Bereich der Uferpromenade ist zu gewährleisten.*“ In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass alle über 100m² großen Röhrichtbestände (VRP oder VRL) sowie der direkt an das Ufer angrenzende, standorttypische Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX) gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG MV sind.
5. Zum Stargarder Bruch ergeben sich meinerseits die folgenden Hinweise:

   5.1. Parkplätzte in diesem Gebiet sind auszuschließen, da diese nicht mit den naturschutz- und umweltschutzfachlichen Anforderungen vereinbar sind.

   5.2. Gerade aus den in der Begründung auf S. 108 genannten Gründen, sollte eine Nutzung des Stargarder Bruches – auch als Sportanlage – unterbleiben. Hinzukommt, dass auch diese Nutzung eine mögliche Scheuchwirkung auf die nachweislich im Gebiet vorkommenden, gesetzlich geschützten Arten (Bundesartenschutzverordnung) haben kann und somit das Störungsverbot berührt.

   5.3. Eine Verbesserung der Erlebbarkeit über Stege, Verbesserung der Anbindung an die anliegenden Flächen, hinein in das RWN-Gelände und zum Werderbruch sollte unterbleiben, um gravierende Störungen und eine zunehmende Vermüllung des Lebensraumes zu vermeiden. Auch neue Wege innerhalb des Gebietes sind weder aus planerischer Sicht zielführend, noch aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßenswert. In diesem Zusammenhang rate ich auch vom Bau von Lehrpfaden oder ähnlichem ab. Eine Sanierung der bestehenden Beobachtungshütten und eine Ausstattung dieser mit Mülleimern sollte für das Gebiet ausreichend sein.
6. Auf S. 122 heißt es: „*Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich flächendeckend auf das Stadtgebiet und sind ein Extrakt des ggw. (August 2016) vorhandenen Kenntnisstandes.*“ Es ist zu berücksichtigen, dass für die Erstellung von wichtigen Planunterlagen die verwendeten, naturschutzfachlichen Artendaten nicht älter als 5 Jahre sein dürfen. Da die Daten bereits aktuell (2021) genau 5 Jahre alt sind, sollten statt dieser Daten aktuelle verwendet werden.
7. Fällungen auf der Wallanlage sollten ausschließlich aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgen und nicht, um potenzielle Sichtachsen herzustellen, damit die durch ihren Altbaumbestand geprägten Wallanlagen als das Wahrzeichen Neubrandenburgs unter ausreichender Berücksichtigung naturschutzfachlicher und ökologischer Aspekte erhalten werden können.

Landesgeschäftsstelle:
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin
Tel. 03 85 52 13 39-0
Fax 03 85 52 13 39-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

Bankverbindung
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 67 1405 2000 0360 0601 45
BIC: NOLADE21LWL

Spendenkonto:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 36 1405 2000 0370 0333 70
BIC: NOLADE21LWL

Der BUND ist anerkannter Naturschutzverband
nach §59 Bundesnaturschutzgesetz und
§63 Landesnaturschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern

DB: Schwerin Hauptbahnhof, Haupteingang, in Wismarsche Straße rechts einbiegen, 4 Minuten Fußweg
Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind nach §13 ErbStG von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland
Friends of the Earth
Germany

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

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 gemäß § 4 BauGB am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. S. Käbelmann

i.A. Gordon Käbelmann

BUND-Neubrandenburg

Landesgeschäftsstelle:
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin
Tel. 03 85 52 13 39-0
Fax 03 85 52 13 39-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

Bankverbindung
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 67 1405 2000 0360 0601 45
BIC: NOLADE21LWL

Spendenkonto:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 36 1405 2000 0370 0333 70
BIC: NOLADE21LWL

Der BUND ist anerkannter Naturschutzverband
nach §59 Bundesnaturschutzgesetz und
§63 Landesnaturschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern

DB: Schwerin Hauptbahnhof, Haupteingang, in Wismarsche Straße rechts einbiegen, 4 Minuten Fußweg
Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind nach §13 ErbStG von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Landesanglerverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Gesetzlich anerkannter Naturschutzverband

Landesanglerverband M-V e.V. · OT Görslow, Siedlung 18 a · 19067 Leezen

Stadt Neubrandenburg
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
61.10.40 FK	09.06.2021	Ne/Vo	25.06.2021

Stellungnahme Neuaufstellung Flächennutzungsplan Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

satzungsgemäßes Ziel des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Nach dem § 15 des BNatSchG müssen bei einem Eingriff in die Natur vermeidbare Störungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden. In Bezug auf die Umweltbelange wird auf den Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg verwiesen, welcher parallel aufgestellt wurde. Für die Bewertung der vorgesehenen Eingriffe in die Natur benötigen wir die Vorlage des Landschaftsplans, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie des Umweltberichts. Wir begrüßen eine Zusendung der Dokumente in digitaler Form.

Wir verweisen darauf, dass die Auswirkungen sowie der resultierende Kompensationsbedarf der geplanten Maßnahmen anhand einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt werden sollte. Diese naturschutzfachliche Bewertung muss den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern entsprechen. Zusätzlich sollten geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen integriert werden, um negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt während der Umsetzung auszuschließen bzw. deren Umfang zu reduzieren. Für das Verfahrensgebiet erscheinen in diesem Zusammenhang vor allem die Amphibien und die Avifauna relevant.

Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Kilian Neubert

IHK Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Herrn Frank Kühnel
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Ihr Ansprechpartner
Marten Belling

E-Mail
marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-213

Fax
0395 5597-513

14. Juli 2021

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Kühnel,

vielen Dank für Ihr Schreiben, mit dem Sie um Stellungnahme zum Vorentwurf des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg bitten.

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgende Anmerkungen, Hinweise und Bedenken zum vorliegenden Planungsstand:

1.) Inhalt und Darstellungssystematik

- Im Kapitel 1.4 (vgl. S. 7f) der Begründung wird u. a. die Darstellungssystematik im Flächennutzungsplan erläutert. Demnach enthält der Flächennutzungsplan u. a. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (hier Bergwerks- und Bewilligungsfelder) als Kennzeichnungen nach § 5 (3) BauGB. In der Planzeichnung fällt diesbezüglich auf, dass das entsprechende Planzeichen nur unvollständig (nur als Umgrenzung ohne mittiges Symbol) wiedergegeben wird.

2.) Vegetation, Tierwelt – Schutzgebiete

- Den Ausführungen zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) Tollensebecken zufolge (vgl. S. 19) ist es geplant die Grenzen des LSG im Zuge des zu erarbeitenden Rechtsetzungsverfahrens zu aktualisieren. Im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan fällt auf, dass Teile des Strandbades „Augustabad" künftig in das LSG einbezogen werden. Unklar ist jedoch, ob dies wirklich so gewollt ist oder nicht. Im Interesse der Naherholung und der touristischen Entwicklung der Stadt Neubrandenburg, sollte der Strandbereich nach unserer Auffassung jedoch vollständig außerhalb des LSG verbleiben.

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de

3.) Wohnbauflächen

- In der Tabelle 18 (vgl. S. 45) wird der Bereich „An den Carlshöher Linden"/ B-Plan Nr. 96 als Standort im Mehrfamilienhaus-Segment benannt. Auf S. 46 wird dann jedoch ausgeführt, dass mit dem B-Plan Nr. 96 an diesem Standort Baurecht für 24 Eigenheimbauplätze geschaffen wurde. Wir bitten diesen Widerspruch zu überprüfen.

- Laut der Begründung (vgl. S. 49) eignet sich insbesondere die Fläche der Kaserne Fünfeichen für eine Entwicklung als Wohnbauland. Dem entsprechend wird der westliche Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes Fünfeichen (Parkplatz und Sportplatz) auch als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planziel besteht hier in der Entwicklung von Eigenheimbauplätzen. Dieses Entwicklungsziel sehen wir für diesen Teilbereich kritisch, da direkt südlich dieses Standortes ein Gewerbestandort im OT Bargensdorf der Stadt Burg Stargard angrenzt. Aus unserer Sicht muss sichergestellt werden, dass der Gewerbestandort durch diese Planung nicht in seinem Bestand und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt wird. Wir regen diesbezüglich eine Abstimmung mit der benachbarten Stadt Burg Stargard an.

- Der Bereich der ehemaligen Putenschlachtanlage (1. Steepenweg) soll künftig entsprechend der Begründung (vgl. S. 49) als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Bereich wird im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der angrenzende Bereich im Verlauf des 1. und 2. Steepenweges, der derzeit als Gemischte Baufläche dargestellt ist, soll ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden.
  Bezüglich dieser Planungsabsicht, den gesamten Bereich als Wohnbaufläche darzustellen, bestehen unsererseits erhebliche Bedenken. So sind im Bereich des 1. und 2. Steepenweges zahlreiche gewerbliche und handwerkliche Betriebe ansässig und der Bereich weist aus unserer Sicht bereits heute einen Mischgebietscharakter auf. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass an zahlreichen Standorten im Stadtgebiet gemischte Strukturen neu geschaffen werden sollen und ein bereits gemischter Bereich, der sich zudem zwischen mehreren technischen Versorgungseinrichtungen (Heizwerk Süd und Umspannwerk), einem Gewerbestandort und der Ortsumgehung befindet, künftig als Wohnstandort entwickelt werden soll. Im Sinne des funktionellen Leitbildes der Stadt Neubrandenburg (vgl. S. 34) regen wir an den gesamten Bereich als Gemischte Baufläche darzustellen.

- Im Gegensatz zur Darstellung im Flächennutzungsplan ist der Standort B-Plan Nr. 125 „Wohnpark Fünfeichener Weg West" nicht im Beiplan Nr. 7 „Wohnen" enthalten. Wir bitten um Prüfung.

4.) Gewerbliche Bauflächen

- Für die Ermittlung des Flächenbedarfes an Gewerblichen Bauflächen wird in der Begründung (vgl. S. 56f) vorrangig auf den regulären Bedarf sowie auf den aus Sicht der Stadt erforderlichen Verlagerungsbedarf abgestellt. Flächenbedarfen die sich aus größeren Ansiedlungen von ansiedlungsinteressierten Unternehmen von außerhalb ergeben, kann nach unserer Auffassung und Erfahrung mit diesem Ansatz jedoch nur unzureichend oder gar nicht entsprochen werden.
  So erreichen uns als Industrie- und Handelskammer immer wieder Anfragen nach großen, freien und schnell verfügbaren Gewerblichen Bauflächen mit guten Infrastrukturvoraussetzungen. Auch die jüngsten Entwicklungen an Standorten wie Pasewalk lassen auf eine stärkere Nachfrage nach derartigen Flächen schließen. Aufgrund der Kleinteiligkeit des derzeitigen Angebotes an Gewerbeflächen am

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de

Standort Neubrandenburg, kann entsprechenden Anforderungen in der Vier-Tore-Stadt leider nicht entsprochen werden. Aus unserer Sicht bietet auch der neue Flächennutzungsplan keine Perspektive um künftig entsprechende Anfragen bedienen zu können. Dieser Zustand ist für uns nicht zufriedenstellend.
Der stadtnahe Großstandort in der Gemeinde Trollenhagen bietet zwar eine gewisse Flächenalternative, befindet sich jedoch nicht im Stadtgebiet und wird in der Begründung auch nicht benannt.
Erschwerend kommt hinzu, dass in den letzten Jahren zahlreiche Gewerbeflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes umgenutzt wurden bzw. künftig insbesondere zur Wohnraumentwicklung umgenutzt werden sollen.
Eine großzügigere Vorhaltung und Darstellung von Gewerblichen Bauflächen, mit denen Neubrandenburg im Standortwettbewerb auch wettbewerbsfähig ist, wäre aus unserer Sicht daher wünschenswert und erforderlich, um die oberzentrale Funktion Neubrandenburgs als Standort von Industrie und Gewerbe auch künftig zu stärken und perspektivisch weiter zu entwickeln.

- Bezüglich der Gewerblichen Bauflächen sehen wir weiterhin die geplanten Umnutzungen zahlreicher Standorte im Stadtgebiet Neubrandenburgs kritisch. Insbesondere bezüglich der Absicht den traditionellen und mit 91,6% gut ausgelasteten Gewerbestandort „Am Stargarder Bruch" teilweise einer touristischen bzw. Wohnbauentwicklung zuzuführen, bestehen weiterhin erhebliche Bedenken, die die IHK Neubrandenburg bspw. im Rahmen der TöB-Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße" vorgebracht hat. Auch die teilweise Umnutzung des Gewerbestandortes Eschengrund/Trockener Weg (siehe Stellungnahme der IHK Neubrandenburg zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg") sehen wir weiterhin kritisch.

5.) Gemischte Bauflächen

- Gemischte Bauflächen tragen dazu bei die Funktionsmischung innerhalb von Quartieren zu ermöglichen. Dort wo gemischte Nutzungsstrukturen im Bestand existieren, wie bspw. am Standort 1. und 2. Steepenweg, sollte man dies sichern bzw. weiterentwickeln und nicht zugunsten der alleinigen Wohnbauentwicklung in Frage stellen (vgl. Anmerkungen unter Punkt 3 der Stellungnahme).

6.) Sondergebiete

- Für den Hotelstandort am Badehaus liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90.1 „Badehaus" vor. Weite Teile des Geltungsbereichs wurden dabei als Sondergebiet Erholung und Freizeitgelände festgesetzt. Vor diesem Hintergrund bleibt unklar, warum im Flächennutzungsplan weiterhin eine Darstellung als Grünfläche erfolgt. Die langfristige Standortsicherung des Hotels ist damit durch den Flächennutzungsplan nicht gegeben. Wir bitten diesbezüglich um Prüfung und eine Darstellung des Sondergebiets.

- Im Kapitel 10 „Sondergebiete" werden in Tabelle 26 (vgl. S. 67f) die dargestellten Sondergebiete zusammengefasst. Bei Durchsicht der Tabelle ist aufgefallen, dass das SO Photovoltaikanlage am Südhang des Datzebergs nicht berücksichtigt wurde. Wir bitten um Prüfung und Ergänzung der Tabelle.

7.) Flächen für den Gemeinbedarf

- In formeller Hinsicht fällt auf, dass zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen punktbezogen mit dem entsprechenden Zeichen ohne Flächendarstellung dargestellt

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de

werden. Unklar bleibt jedoch, warum einige Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt werden und andere nicht. So sind bspw. zahlreiche wirtschaftsrelevante Verwaltungseinrichtungen wie das Zollamt in der Ihlenfelder Str. oder die Bundesnetzagentur in der Voßstraße nicht dargestellt, die Kirchen dagegen vollständig. Hier wäre eine einheitliche Darstellungsweise wünschenswert.

8.) Verkehr

- Bei der Beschreibung der Ausgangslage (vgl. Kap. 12.2, S. 84f) fällt auf, dass die Bundesstraße 192 nicht berücksichtigt wurde. Wir bitten um Prüfung und Ergänzung des Begründungstextes.

- Bei der Beschreibung der Ausgangslage für den Schienenverkehr (vgl. Kap. 12.2, S. 86) wird die Aussage getroffen, dass in der Stadt ein ca. 30 km langes Netz von Anschlussbahnen besteht. Nach den teilweise erfolgten Veränderungen in den vergangenen Jahren, wie dem Bau des neuen Gleisbogens in Richtung Friedland und dem Rückbau von Gleisen im Bereich der ehem. Friedländer Strecke sowie auch im Abgleich mit dem Beiplan Nr. 17 erscheint diese Angabe als fragwürdig und sollte überprüft werden.

- Die im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgesehene Abkehr von der bisher geplanten und dargestellten östlichen Straßenverbindungsachse Ihlenfelder Straße – Warliner Straße – Woldegker Straße (Knoten Einsteinstraße) sehen wir besonders kritisch. Diese Achse soll laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Anbindung des gesamten Industrieviertels an das übergeordnete Straßennetz dienen, zugleich die Sponholzer Straße vom gewerblichen Verkehr entlasten und auch die Gebietserschließung sichern.
  Durch den Verzicht auf die vorgenannte Straßenverbindung muss die gesamte Anbindung des Industrieviertels in Richtung B 96 / B 104 / A 20 weiterhin über den Knoten Woldegker Straße / Ortsumgehung und die Sponholzer Straße erfolgen. Dieser Knoten ist jedoch bereits heute regelmäßig stark belastet.
  Zudem ist davon auszugehen, dass die im aktuell von der Firma Georg Consult erarbeiteten Integrierten Gewerbeflächenkonzept der Stadt Neubrandenburg empfohlene Neuordnung und Stärkung des Industrieviertels einschließlich des Teilgebietes Warliner Straße weitere Verkehre nach sich ziehen wird. Inwiefern eine leistungsfähige Anbindung des Gebietes an das überörtliche Verkehrsnetz allein über den Knoten Woldegker Straße/ Ortsumgehung gesichert werden könnte, bleibt jedoch unklar. Eine Verkehrsuntersuchung dazu, wird in den Unterlagen zum Flächennutzungsplan nicht erwähnt.
  Im Interesse einer leistungsfähigen Anbindung des Industrieviertels sowie der Gewerbestandorte im Bereich Ihlenfelder Straße / Monckeshof halten wir die Planung und Realisierung der Straßenachse von der Ihlenfelder Straße über die Warliner Straße zur Woldegker Straße (Knoten Einsteinstraße) weiterhin für erforderlich. In diesem Sinne sollte diese Achse auch weiterhin im Flächennutzungsplan berücksichtigt und dargestellt werden.

- Laut der Begründung (vgl. S. 88) wird im westlichen Stadtgebiet weiterhin nordöstlich der Hopfenburg / Rostocker Straße eine Fläche für eine Verkehrstrasse zur Ergänzung des städtischen Hauptstraßennetzes vorgehalten. Diese Aussage wird grundsätzlich begrüßt, jedoch wird die entsprechende Straße nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Wir bitten um Prüfung und entsprechende Darstellung.

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de

- Der Bereich des 3. Bauabschnittes der Ortsumgehung Neubrandenburg ist im Abschnitt südlich der Anschlussbahn nach Weitin nur unvollständig dargestellt. Wir bitten um Prüfung und Korrektur der Darstellung.

- Die Aussagen zum Schienenverkehr (vgl. S. 90) sind in den Grundzügen nachvollziehbar. Grundsätzlich stellt sich jedoch die Frage, ob insbesondere angebotsbezogene Aussagen an dieser Stelle zweckdienlich sind. So ist die Einbindung Neubrandenburgs in das Netz des Schienenpersonenfernverkehrs auch aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wichtig und erforderlich und zählt seit vielen Jahren zu den verkehrspolitischen Forderungen der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern. Letztlich sind Angebotsfragen jedoch nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu klären. Ein weiteres Engagement der Stadt Neubrandenburg in dieser Frage würden wir jedoch begrüßen und auch gern unterstützen. Wir regen hierzu einen weiteren Austausch an und stehen gern für Gespräche zur Verfügung.

9.) Grünflächen

- Den Begründungsaussagen zur Uferpromenade am Tollensesee (S. 107) zufolge, ist mittelfristig eine anteilige Funktionsneuordnung des Uferbereichs zwischen den Strandbädern Broda und Augustabad mit dem Fokus auf den Abschnitt Oberbach – Badehaus / Spielplatz vorgesehen. Laut der Begründung sind dabei prinzipiell jegliche Nutzungen im Uferzonenbereich einzuschränken, die eine häufige und ständige Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen erfordern. Diese Planungsabsicht sehen wir sehr kritisch, da insbesondere mit dem Hotel, dem Bootsverleih und der anliegenden Fahrgastschifffahrt mehrere touristische und gewerbliche Nutzungen bestehen, die auch weiterhin auf eine sichere und unmittelbare Erreichbarkeit angewiesen sind. Wir bitten darum diese Planaussage zu überprüfen und regen eine direkte Einbindung der betroffenen Unternehmen an.

- Auf Seite 113 der Begründung wird auf die strategische Zielstellung eingegangen im Bereich des Kiestagebaus Hinterste Mühle langfristig die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Naherholungsbereiches mit Strand- und Badenutzung zu schaffen. Da diese langfristige Entwicklungsabsicht letztlich auch Auswirkungen auf den Betreiber des Kiestagebaus hat, halten wir eine diesbezügliche Abstimmung mit dem Betreiber für erforderlich.

10.) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

- Gemäß Begründung (vgl. Kap. 16, S. 117) werden im Flächennutzungsplan die Ausgleichsflächen als Flächenpool bzw. als besondere Eignungsräume für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten. Die Darstellung soll im Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und/oder als Grünfläche (ohne Nutzungsbestimmung) erfolgen. Für uns stellt sich daher die Frage, ob alle im Flächennutzungsplan dargestellten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ oder Grünflächen den Flächenpool bilden und für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Wenn nicht sollte eine entsprechende Kennzeichnung erfolgen, welche konkreten Flächen daraus den Flächenpool bilden und bei der Suche nach Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de

11.) Umwelt / Lärmschutz

- Die Leitsätze zum Thema Umwelt (Kap. 17.1, S. 118) enthalten die Aussage, dass das vorhandene Nebeneinander von Wohnen, gemischten Nutzungen und Gewerbe in der gewachsenen Stadtstruktur im Wesentlichen zu erhalten ist. Des Weiteren wird in den Leitsätzen formuliert, dass der Störung des Ruhebedürfnisses beim Wohnen durch geeignete Maßnahmen vor Ort mit dem Ziel der nachhaltigen Lärmreduktion Rechnung zu tragen ist. Nach unserer Auffassung muss darüber hinaus aber auch dafür Sorge getragen werden, dass Wohnnutzung nicht immer weiter an gewerbliche Bauflächen heranrückt, um nicht neue Konflikte entstehen zu lassen. Lärm- bzw. Nachbarschaftskonflikte dürfen aus unserer Sicht nicht einseitig zu Lasten der gewerblichen Nutzungen gelöst werden.

- Laut Begründung (Kap. 17.3 Lärmschutz, vgl. S. 121f) sollen im Flächennutzungsplan Bereiche, für die aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle etc.) umgesetzt oder vorzusehen sind, als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt sein. Dies ist in der Planzeichnung für uns nicht erkennbar. Insbesondere in den Fällen der Nachbarschaft von Wohnbau- und Gewerblichen Bauflächen (z.B. am Baumwallsweg) ist dies aus unserer Sicht wichtig und dringend erforderlich, da diese Darstellungen auf konkrete Handlungserfordernisse hinweisen. Warum daher die Darstellung im Flächennutzungsplan trotz einer entsprechenden Begründungsaussage nicht erfolgt, können wir nicht nachvollziehen. Auch das in der Begründung beschriebene Planzeichen (Signatur „Zackenlinie") ist nicht in der Planzeichenerklärung enthalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Marten Belling

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de

NEUWOGES

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH | PF 11 01 17 | 17041 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich 2
Herr Kühnel
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Ansprechpartner | Telefondurchwahl	Datum
	PBE-rei	Herr Kay Reinders 0395 4501-116 Kay.Reinders@neuwoges.de	29.07.2021

Stellungnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg - Ihr Schreiben vom 09.06.2021

Sehr geehrter Herr Kühnel,

entsprechend Ihres Schreibens haben wir uns mit dem vorgelegten Entwurf zum Flächennutzungsplan befasst und geben hierzu nachfolgende Stellungnahme ab.

Grundsätzliches
Das im Planungsanlass aufgezeigte langfristige Ziel, die Einwohnerzahl unserer Stadt auf 70.000 zu steigern, wird von uns ausdrücklich begrüßt. Dies wird jedoch nur gelingen, wenn alle Akteure hier gemeinsam und vor allem abgestimmt agieren. Das Erreichen dieses Ziels ist nicht allein durch Flächenausweisungen zu erreichen. Vielmehr müssen Wohnen, Arbeit, Kultur und Infrastruktur aufeinander abgestimmte Entwicklungen realisieren. Die Bildung eines entsprechenden Arbeitskreises möchten wir daher nachdrücklich anregen. An vielen Stellen des Vorentwurfs wird auf die Leitsätze und Planungsziele Bezug genommen und wenn wir gemeinsam das Bevölkerungswachstum erreichen wollen, ist abgestimmtes Handeln und das Verankern der Prämissen in den jeweiligen Strategien und Konzepten der maßgeblichen Unternehmen unabdingbar.

1. S. 38 Bevölkerungsentwicklung

Die erwähnte und auf die Stadt bezogene Studie der WIMES zur Bevölkerungsentwicklung liegt uns insofern vor, als dass diese durch uns seinerzeit mitinitiiert wurde. Ein optimistisches Szenario mit einem Bevölkerungswachstum bis 2035 auf 70.000 Einwohner ist darin allerdings nicht enthalten. Würden Sie uns diesen Prognoseteil bitte zukommen lassen?

2. S. 42 Punkt 6.1 Ausgangslage

Da erläutert wird, dass bei dem realistischen Szenario zur Bevölkerungsentwicklung ein

Rückgang der Wohnraumnachfrage nicht zwingend stattfinden wird, muss aktiv diskutiert werden, wie die Wohnraumnachfrage bei der optimistischen Betrachtung gelöst werden soll. Das aufgezeigte Wohnraumdefizit ist mit den bisherigen Entwicklungsgeschwindigkeiten nicht zu füllen. Auch hier sollte der eingangs erwähnte Arbeitskreis Lösungen entwickeln können und müssen.

3. S. 43 Punkt 6.1 Ausgangslage Tabelle 13

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist laut den Tabellenwerten von 2000 bis 2018 um insgesamt 0,38 Personen auf 1,78 Personen/Haushalt gesunken (somit um 0,021 p.a.).
Als Prognoseansatz werden 2035 = 1,72 Personen/Haushalt angegeben, was einem weiteren Rückgang von 0,06 entspricht. Dies wären allerdings nur 0,0043 p.a., was lediglich ein Fünftel des bisherigen Rückganges bedeutet. Dies erscheint nicht plausibel.
Rechnet man die Prognose für 2035 mit dem bisherigen durchschnittlichen Rückgang von 0,021 p.a., ergibt das für das Prognosejahr eine Verringerung um 0,357 auf 1,42 Personen/Haushalt. Die Ansätze müssen dringend geprüft und plausibilisiert werden, da sich die Folgerechnungen dann stark verändern würden.

4. S. 43 Punkt 6.2 Entwicklungstendenzen

Wir gehen zudem davon aus, dass sich zukünftig nicht nur der Anspruch an Wohnungsneubau, sondern fortschreitend auch die Ansprüche in Bezug auf Lage, Ausstattung und Qualität erhöhen werden. Zudem ist gerade auch die Qualitätsverbesserung ein wichtiger und maßgeblicher Anspruch im Mietwohnungssegment. Dieser kann nicht vollumfänglich in Bestandsobjekten umgesetzt werden. Viel mehr wird zukünftig auch eine Bestandserneuerung in Form von Rück- und Neubau zum Tragen kommen müssen. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die Flächenbereitstellung und den -verbrauch und auch auf die Bau- und infrastrukturellen Kapazitäten. Diese Entwicklung muss dingend auch berücksichtigt werden.

5. S. 44 Punkt 6.3 Flächenbedarf

Der ausgewiesene Ansatz, dass für Mehrfamilienhäuser 250 m² Bruttofläche (Grund & Boden) je Wohneinheit angenommen werden, ist nicht nachvollziehbar und nicht plausibel.

Im Bestand der NEUWOGES beträgt der IST-Wert rund 60 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit. Die größten Flächen bestehen hierbei in den Neubauten Heinrich-Hertz-Straße 10-17 mit 174,80 m² Grundstücksfläche/Wohneinheit.
Mit dem ausgewiesenen Ansatz von durchschnittlich 250 m²/WE entsteht nicht nur eine Unwirtschaftlichkeit, sondern zudem auch ein enormer Flächenverbrauch, welcher ja gerade vermieden werden soll. Der Ansatz ist demnach weder aus wirtschaftlichen noch aus stadtplanerischen Gründen richtig und läuft dem Ziel der wachsenden Stadt zuwider. In der Extremrechnung würden beispielsweise auf der gleichen Fläche, auf der heute unsere rund 12.000 Wohnungen stehen, lediglich ca. 2.900 Wohnungen als Planungsansatz existieren.

Die Tabelle 18 auf Seite 45 des Vorentwurfs weist Kapazitäten der Wohnungsbaustandorte aus, wobei dort lediglich die Standorte auf dem Datzeberg mit nicht nachvollziehbar hohen Quoten ausgewiesen sind. Alle anderen MFH-Standorte liegen in Bereichen zwischen 50-280 m²/WE. Alle (inkl. Datzeberg) weisen eine durchschnittliche Quote von 153,56 m²/WE aus. Ähnliches gilt für die Werte in den Tabellen 19 und 20.

Unser aktuelles Bauvorhaben in der Fasanenstraße hat inklusive der südlichen Stichstraße eine

Quote von 129 m²/WE. Aus den ersten Ansätzen der Neubauplanung unseres Grundstückes Kepler-/Ziolkowskistraße lässt sich bereits eine Quote von deutlich unter 100 m²/WE ableiten.

Der Ansatz ist demnach – selbst im Durchschnitt und unter Einrechnung von Verkehrsflächen – verkehrt und zu überarbeiten und auf eine Größe von etwa 150 m² Grundstücksfläche/Wohneinheit zu ändern. Die Folgeberechnungen sind entsprechend anzupassen.

6. S. 45 Punkt 6.3 Flächenbedarf Tabelle 18

1. Die Angabe von 24 WE „Carlshöhe" im Segment Mehrfamilienhäuser ist falsch. Es handelt sich hier um Einfamilienhäuser. Ob dieser Standort in Anbetracht des vollständigen Verkaufs noch als „verfügbar" geführt werden kann, ist vielleicht auch nochmal zu überdenken.
2. Es fehlt der Wohnungsbaustandort Poststraße. Hier gehen wir nach aktuellem Planungsstand von etwa 30-40 Wohnungen auf 2.067 m² aus.

7. S. 47 Punkt 6.3 Flächenbedarf Tabelle 20

1. In der Auflistung fehlt der Standort Kurhausgarten (Teilbereich B-Plan 75).
2. In den zurückliegenden Wochen und Monaten wurde mehrfach kommuniziert, dass neben dem Standort Hollerbusch auch der Standort Neuendorfer Straße in der Bearbeitung sei. Demnach müsste dieser hier ebenfalls aufgeführt werden.

8. S. 50 Punkt 6.4 Leitsätze und Flächenausweisung

Die im letzten Absatz angesprochene Fläche nördlich der Neuendorfer Straße soll wie bereits geschildert bereits in der Bearbeitung sein. Hierzu fanden diverse Gespräche statt und die Fläche ist aus unserer Sicht nicht mehr nur „zu prüfen", sondern dringend zu entwickeln.
Aufgrund der Eigentümerstruktur und der bereits erfolgten infrastrukturellen Vorbereitung bietet der Standort sehr gute Realisierungspotentiale.

9. S. 56 Punkt 7.3 Flächenbedarf

Im 2. Absatz ist ein Fehler im Verweis.

10. S. 61 Punkt 8.2 Leitsätze und Flächenausweisung

In der Auflistung und den Ausführungen fehlt der Standort Kurhausgarten (Teilbereich B-Plan 75) ebenfalls.

11. S. 78 Punkt 11.3 stadtteilbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen

Wo sollen in Weitin weitere Sportplatzflächen entstehen?

12. S. 87 Punkt 12.3 Entwicklungstendenzen

Nach Auffassung der NEUWOGES ist nicht zwingend bzw. nicht stärker als bislang mit einem weiteren Ansteigen der PKW-Nutzung im Stadtgebiet zu rechen. Wir erwarten hier tendenziell sogar eher einen rückläufigen Trend. Aufgrund des Ausbaus der Angebote im Logistikbereich (Bestell-, Paket- und Lieferdienste) als auch die zunehmende Anzahl von E-Mobilität im Fahrrad- und Scootersegment gehen wir von einem Rückgang des PKW-Verkehrs aus. Für den

Fall, dass das autonome Fahren sich durchsetzt – was innerhalb der kommenden 10 Jahre nicht unrealistisch ist - wird der Rückgang sogar bemerkenswert sein, da Sharing- und hochflexible Taxikonzepte dann rasant ausgebaut werden.

13. S. 88 Punkt 12.4 Leitsätze und Planung

Der Planungsansatz „Der Fußgänger- und Radverkehr ist besonders zu fördern mit dem Ziel, den Kfz-Verkehr zu reduzieren und die notwendige Mobilität der Bevölkerung möglichst umweltschonend zu sichern." ist sehr zu begrüßen. Neben dem zuvor genannten Argument (vorheriger Absatz) wird auch dieses dem Anstieg der PKW-Nutzung entgegenwirken.

Die angemerkte Flächensicherung für den 2 streifigen Ausbau der B104 inklusive der Ortsumgehung Weitin sind uns bislang nicht bekannt. Gibt es hierfür schon genaue Planansätze, die Sie uns zur Verfügung stellen können?

15. S. 97 Punkt 13.2.2 Erdgas

Die Stadtwerke haben uns gegenüber im Rahmen der Erschließungsplanungen geäußert, dass voraussichtlich keine neuen Gasnetze errichtet werden sollen. Dies sollte gegebenenfalls weiter eruiert und im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

16. S. 97 Punkt 12.2.3 Fernwärme

Das im letzten Absatz auf Seite 97 angesprochene Heizwerk Weitin ist in der Kartendarstellung (Seite 103) nicht dargestellt.

17. S. 117 Punkt 16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Kenntnisse aus dem B-Planverfahren 65 Gerstenstraße zeigen uns sehr deutlich die Notwendigkeit eines Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Stadt Neubrandenburg. Hier sollte kurzfristig eine Arbeitsgemeinschaft gebildet werden um noch im Jahr 2021 erste Flächen als Ausgleichsflächen zu deklarieren. Ebenso begrüßen wir außerordentlich die Aufführung des Ausgleichs in Form eines Ökokontos.

Wir hoffen auf wohlwollende Prüfung und Berücksichtigung unserer Anmerkungen und Hinweise. Für Rückfragen hierzu steht Ihnen der Rechtsunterzeichnende gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

NEUWOGES
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH

Michael Wendelstorf

i. V.

Kay Reinders
SGL Entwicklung