27. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“ (Entwurf)

Öffentliche Auslegung vom 03.06. bis 03.07.2024

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

Im Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sind bisher folgende umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (07.06.2023)
- Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, untere Immissionsschutzbehörde (11.05.2023)
- Landesforst M-V, Forstamt Neubrandenburg (09.08.2023)
- Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ (03.05.2023)

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
		1369/2023-502	7. Juni 2023

27. Änderung des 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 27. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: März 2023) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg hat mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits einigen Änderungen, welche den aktuell in Rede stehenden Bereich aber nicht betreffen.

Auf dem Gelände der ´Alten Brauerei´ gibt es aktuelle Entwicklungsabsichten im Segment des Einzelhandels. Zum einen plant der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsbetrieb eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Außerdem beabsichtigt sich ein Möbelmarkt dort anzusiedeln.
So sollen die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen entsprechend den Entwicklungsabsichten insbesondere in Sonstige Sondergebiete, Mischgebiet und ein Gewerbegebiet geändert werden. Dem folge ich vom Grundsatz her.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 16. Mai 2023 liegt mir vor. Danach ist die o. g. Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung **vereinbar**.

3. Unter Berücksichtigung der Anmerkungen und Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in meiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 der Stadt Neubrandenburg gibt es zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung der Stadt Neubrandenburg keine weiteren Hinweise.

4. 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.

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Kühnel, Frank

Von: Brüser, Steffen
Gesendet: Donnerstag, 11. Mai 2023 14:33
An: Kühnel, Frank
Betreff: Absehen von Stellungnahme zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes
Anlagen: 2023-05-11(2)_2.10-sb_Stellungnahme-zu-B.Plan-74.3.pdf

Sehr geehrter Herr Kühnel,

ich sehe von meiner Beteiligung im Verfahren zum Vorentwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Teilfläche „Demminer Straße /Alte Brauerei“ ab, da parallel die Beteiligung für den Bebauungsplan-Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ erfolgt. Meinen Hinweis zum Immissionsschutz habe ich hier im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorgetragen/angeführt.

Da sich die Begründungen zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan-Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ nicht wesentlich unterscheiden, erübrigen sich aus meiner Sicht eine gesonderte Darlegungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Informativ liegt meiner E-Mail die Stellungnahme zum Bebauungsplan-Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ an.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Brüser
SB Immissionsschutz
☎ 2888

Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand

Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 3 · 17033 Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg

Vier-Tore-Stadt
Neubrandenburg
2-Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
z.H. Frau R.Lange
Lindenstraße 63
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Abl. T R WVL Anfw.
21. Aug. 2023
Eing.-Nr.: 358/VII

Bearbeitet von: Frau H.Schülke
Telefon: 0395 569184-13
Fax: 03994 235-407
E-Mail: Helvi.Schuelke@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: FoA07-SB1/7401.4-5
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, den 09.08.2023

Vorentwurf der 27.Änderung des Flächennutzungsplanes
Einbetziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖP) in das Planverfahren gemäß §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB); unterrichtung gemäß §3 Abs.1 BauGB
hier: Stellungnahme der Forstbehörde

Sehr geehrte Frau Lange,

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetz MV (LWaldG Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794) geändert worden ist, wie folgt Stellung:

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg soll das Planziel der Umnutzung einer Gewerbebrache für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes und die Entwicklung gemischter Nutzungen, die Sicherung des bestehenden Versorgungsstandortes für den (Lebensmittel -) Einzelhandel und die Entwicklung eines Grünverbundes entlang der Datze erfolgen.
Das ca. 5,9 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ihlenfelder Vorstadt unterhalb des Datzeberges.
Im Zuge inzwischen durchgeführter Arten- und Biotopuntersuchungen und Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde hat sich herausgestellt, dass auf großen Teilflächen des Plangebietes Umweltbelange betroffen sind, die eine weitere Prüfung und Bewertung im Rahmen eines normalen B - Plan - Änderungsverfahrens erfordern.
Im westlichen Bereich wird die Darstellung der bisherigen gewerblichen Bauflächen in Sondergebietsfläche "Versorgungsstandort" und „Möbelfachmarkt", im mittleren Planbereich statt einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche abgeändert, die Grünfläche von 1,3 ha auf

1,7 ha erhöht sowie das Setzen eines Symbols für „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ festgelegt.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine ca. 1 ha große Sukzessionsfläche, bei der es sich nach §2 LWaldG um eine Waldfläche handelt.
Gemäß §2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche Wald, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstrauchar-ten.
Wald ist ein zusammenhängender Bewuchs mit 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.
Dieser Sachstand wurde bereits in dem für dieses Areal gültigen Bebauungsplan Nr.74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg festgehalten.
Im Bebauungsplan, Stand August 2011, wird auf Seite 5 unter Punkt 5.1 die ca.1 ha große Sukzessionsfläche aufgeführt, welche zu dem Zeitpunkt widerrechtlich kahlgeschlagen und teilweise gerodet wurde.
Für die geplante sowie bereits vorhandene Nutzungsartenänderung auf der Fläche wurde durch das Forstamt Neubrandenburg bei der Stadt Neubrandenburg eine Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt, wenn der Grundstückseigentümer eine Waldumwandlung beantragt und den Ausgleich in Form einer Ersatzaufforstung oder durch den Erwerb von Waldpunkten erbringt.
Im Forstamt Neubrandenburg wurde durch den ehemaligen Flächeneigentümer ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt.
Mit der zwischenzeitlichen Veräußerung des Grundstücks übernahm der neue Eigentümer die Waldumwandlungsfläche und den Ausgleich in Form des Erwerbs von 23.335 Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool der Landesforst.
Durch die Waldumwandlung wird der Waldstatus innerhalb des Plangebietes aufgehoben.
Mit der Aufhebung der Nutzungsart Wald werden durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes keine forstlichen Belange mehr berührt und im Zuge dessen greift die im § 20 LWaldG festgelegte Waldabstandsregelung zu baulichen Anlagen nicht mehr.
Aus forstlicher Sicht sind durch die Planfestlegungen in Verbindung mit einer Waldumwandlung keine Konflikte im Sinne des LWaldG M-V ersichtlich.

Durch unsere Behörde wird unter Einhaltung der Durchführung einer Waldumwandlung und mit dem Erwerb von 23.335 Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool der Landesforst das Einvernehmen zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg erteilt

Im Auftrag
Mit freundlichen Grüßen

Gerald Zeller
Forstamtsleiter

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

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

Neubrandenburg, 3. Mai 2023

per Mail: frank.kuehnel@neubrandenburg.de

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
z. H. Herr Frank Kühnel
Lindenstraße 63
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter:
Herr Hoff
hoff@wbv-mv.de

Durchwahl:
03 95 / 455 044 13

Aktenzeichen:
NB FNP74.3DemminerStraßeAlteBrauerei03052023

1. **Bezug:** Ihr Schreiben vom: 18.04.2023
2. **Betrifft:** Beteiligung Träger öffentlicher Belange – Ihr Zeichen: 61.10.37 FK
3. **Art der Maßnahme:** Vorentwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 74.3 „Demminer Straße/Alte Brauerei“
4. **Arbeitsunterlagen:** Ihr Schreiben vom 18.04.2023

Sehr geehrter Herr Kühnel,

im angezeigten Geltungsbereich in der Ortslage Neubrandenburg befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand ein Gewässer 2. Ordnung – Datze N1, das in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes liegt.

Die Datze ist auch ein Wasserrahmenrichtlinien berichtspflichtiges Gewässer. Daher sind in jedem Fall die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und zwingend das StALU Mecklenburgische Seenplatte in die Entwurfsplanung einzubeziehen.

Infolge der Abflusssituationen und eines laufenden Verfahrens bezüglich der Unterhaltungsfähigkeit sollte im Zuge der Planung entlang der Datze ein Unterhaltungsstreifen von 10 Metern vorgesehen werden. Hintergrund dabei sind die vermehrt auftretenden Hochwassersituationen. Da die Datze eine der Hauptvorfluten der Stadt Neubrandenburg ist, sollte ein ausreichend großer Unterhaltungsstreifen angelegt werden, damit im Havariefall unmittelbar reagiert werden kann.

Für den urbanen Abschnitt der Datze bis Straßenbrücke Demminer Straße gibt es bereits Maßnahmenpläne, die durch das StALU MSE erstellt worden sind. Ggf. können einige der Maßnahmen eingearbeitet und/oder evtl. schon als Kompensationsmaßnahmen für weitere Planungen in Ansatz gebracht werden. Für einen möglichen Gewässerentwicklungsstreifen sind dann in jedem Fall zusätzliche Abstände notwendig. Die Abstimmung hierzu sollte am besten mit dem StALU MSE erfolgen.

Für die Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes verweisen wir auf die Neubrandenburger Wasserbetriebe. Es ist zu ermitteln, ob das Niederschlagswasser der gesamten FNP-Fläche unmittelbar in die Datze eingeleitet werden sollte oder nicht doch, wie in anderen Entwicklungsgebieten in der Stadt, das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche versickert bzw. der Datze über Regenrückhalteanlagen verzögert zugeführt wird.

Unter Beachtung und Einbindung der oben angeführten Maßgaben und da keine weiteren Gewässer 2. Ordnung oder wasserwirtschaftlichen Anlagen, die in unserer Unterhaltungslast liegen, von Ihrer Planung betroffen sind, gibt es unsererseits keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

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 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.