

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: 3.32 Vorwahl 0395 Durchwahl 57087-2453
Fax: 0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
1216/2023-502

Datum
01. Juni 2023

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg

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

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ beschlossen.

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

Zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" 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 Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Für das Gelände der 'Alten Brauerei' hat die Stadt bereits eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ hat mit Ablauf des 27. Februar 2013 Rechtskraft erlangt. Anlass für die vorliegende Planänderung sind 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.

Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

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

Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 16. Mai 2023 liegt mir vor. Danach **entspricht** die o. g. Bebauungsplanänderung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg hat mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dargestellt. Somit entspricht der o. g. Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauNVO.

Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, führt die Stadt Neubrandenburg gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Sie nutzt damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB.

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

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

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

4.1. Bezogen auf die Festsetzungen der in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten ist festzustellen, dass für das Gewerbegebiet keine Festsetzungen getroffen worden sind. Diese sind insofern noch zu ergänzen.

- 4.2. Im Hinblick auf die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sollten die im Plangebiet zu realisierenden Maßnahmen auch mit entsprechendem Planzeichen dargestellt werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind im Weiteren keine städtebaulichen Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB und sind somit als Hinweise im Text-Teil B aufzuführen.

- 4.3. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bedarf grundsätzlich einer Definierung/ Erklärung.

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 o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme abgegeben.

Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg erfolgt nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB. Somit gelten die Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht entsprechend.

Für den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft ist eine **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** mit Vorschlägen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu übergeben (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).

Als fachliche Grundlage dafür sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (M-V), Neufassung 2018, vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V anzuwenden.

Die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der für den Ausgleich und den Ersatz benötigten Flächen ist nachzuweisen.

Gehölzschutz

In dem Plangebiet befinden sich gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzel- und Alleebäume. Weiterhin handelt es sich bei achtzehn Jungbäumen mit hoher Wahrscheinlichkeit um Kompensationspflanzungen, welche gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG ebenfalls grundsätzlich zu erhalten sind.

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer **Naturschutzgenehmigung**. Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume oder ehemaliger Kompensationspflanzungen unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bzw. einer Befreiung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.

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

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

Artenschutz

Als Bestandteil des Umweltberichtes ist ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Wie im Entwurf des Umweltplanes (S. 15) zu entnehmen ist, wird dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag im weiteren Verfahren erstellt. Eine abschließende Stellungnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht und eine evtl. Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann erst nach Vorlage des ausführlichen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgen.

2. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde sind in der weiteren Planung folgende Punkte zu beachten und zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer (Gewässerunterhaltung, ÜSG und WRRL)

Das Vorhaben grenzt im Norden an das **WRRL-berichtspflichtige Gewässer II. Ordnung Datze**. Der WBV „Obere Havel/ Obere Tollense“ ist Unterhaltungspflichtiger.

Für die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Erreichung der Umweltziele der WRRL ist das StALU MS zuständig. Die Umsetzung hat jedoch durch den Ausbaupflichtigen zu erfolgen. Dies ist in diesem Fall gemäß § 68 Abs. 1 Nr. 2 LWaG M-V die Stadt Neubrandenburg.

Gewässerunterhaltung

Für eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sollte ein Unterhaltungsstreifen von 10 m im B-Plan berücksichtigt werden. Die ungehinderte Gewässerunterhaltung ist an der Datze zwingend sicherzustellen, da der Graben die Vorflut für in der Ortslage Neubrandenburg ist und ein **Hochwasserrisiko** besteht. Die Gewässerunterhaltung dient auch dem Schutz des geplanten Vorhabens. Zudem ist es im Hochwasserfall zwingend erforderlich, dass der WBV ungehindert an das Gewässer kommt.

Überschwemmungsgebiet

Das o. g. Plangebiet grenzt zudem an das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet Tollense** (dies betrifft in diesen Bereich nur das Gewässer Datze selbst). Daher könnte an diesem Gewässerabschnitt auch mit erhöhten Wasserständen zu rechnen sein. Zudem ist der Standort im Hochwasserfall u. U. für die Gefahrenabwehr und Havariemaßnahmen notwendig.

WRRL

Für den Abschnitt der Datze zwischen Straßenbrücke Demminer Straße und Straßenbrücke Ihlenfelder Straße sind folgende Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL vorgesehen.

Maßnahme:

Neuprofilierung, lokale Böschungsabflachungen, ggf. Anlage von Sekundäraubereichen; Tot-holzeinbau, Förderung von Substratvarianz und naturnahen Sohlstrukturen

Teilmaßnahmen:

73: Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung)

72: Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung

70: Initiieren/ Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen

71: Vitalisierung des Gewässers (u.a. Sohle, Varianz, Substrat) innerhalb des vorhandenen Profils

Der Gewässerrandstreifen von 5 m könnte daher zu gering sein, um die Maßnahmen WRRL-konform sinnvoll umzusetzen. Es ist daher ein Gewässerrandstreifen von mindestens 10 m zu berücksichtigen. Der notwendige Gewässerentwicklungstreifen ist mit dem StALU MS abzustimmen.

Der Maßnahmenkatalog für den 3. Bewirtschaftungszeitraum ist behördenverbindlich und daher bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Maßnahmen siehe <https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/neu/fq/index.html>

Es wird daher von Seiten der unteren Wasserbehörde empfohlen die Erreichung der WRRL-Umweltziele mit der Aufstellung des B-Plan 74.3 zu verbinden. Für die Umsetzung der Maßnahmen könnte u. U. eine Planfestfeststellung/ Plangenehmigung gemäß §§ 67, 68 WHG durch die untere Wasserbehörde notwendig sein.

Das StALU MS und der WBV „Obere Havel/ Obere Tollense“ sind im weiteren Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan zu beteiligen, wovon ich aber grundsätzlich ausgehe.

Niederschlagswasser

Die Erstellung eines **integrierten Entwässerungskonzeptes** für das o. g. Plangebiet ist erforderlich um eine abschließende Gesamtübersicht der vorgesehenen Gewässernutzungen zu haben sowie um deren Auswirkungen auf die Gewässer adäquat einschätzen zu können.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung gibt es für Teile des B-Plan-Gebietes **bereits bestehende Erlaubnisse** (Lidl-Markt mit angrenzenden Straßen, EIN 01.49, Az.: 662-NW-71107-32-2018). Für die restlichen Flächen ist die Niederschlagswasserbeseitigung nicht eindeutig dargestellt worden. Weiterhin bestehen im B-Plan-Gebiet von den angrenzenden B-Plan-Gebieten Einleitstellen und Regenwasserkanalisation hin zur Datze.

Sollte ein Anschluss an eine bestehende Regenwasserkanalisation bzw. Einleitstelle genutzt werden, ist die entsprechende Erlaubnis komplett zu überarbeiten und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Netzes nachgewiesen werden. Zudem ist die Behandlungsbedürftigkeit nach an den aktuellen Stand der Technik anzupassen (DWA-A 102-2)

Es ist der gesamte Bestand aufzunehmen und zu bewerten. Auf dieser Grundlage ist eine nachhaltige Planung der Entwässerung für Niederschlagswasser vorzunehmen, bei der auch die Potentiale zum Wasserrückhalt (§55 WHG, vgl. DWA-M102-4) und die hydraulische Leistungsfähigkeit (vgl. DWA-M102-3) zu berücksichtigen sind. Das Konzept ist Grundlage für die zu entwickelnde Lösung der Gebiets- und Straßenentwässerung des B-Plan-Gebietes und u. U. der angrenzenden Gebiete. Auf dessen Grundlage die weiteren Planungen zu erfolgen haben.

Für eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eine **wasserrechtliche Erlaubnis** beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 (Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser

und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen, Behandlungsanlagen, usw.). Es ist bei einem Gewerbestandort mit Parkflächen für einen regen Kundenverkehr von einer Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers auszugehen.

Für eine mögliche Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung Arbeitsblattes DWA-A 138 i.V.m. DWA-M 153 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens mittels Baugrundgutachten nachgewiesen werden muss. Achtung: Der Standort ist durch Niedermoor und hohe Grundwasserstände sowie mögliche Altlastenstandorte geprägt! Beim Vorliegen von diesen Faktoren ist eine Versickerung nicht genehmigungsfähig.

Die Aussagen zum Niederschlagswasser sind dahingehend zu konkretisieren. Es ist zwingend eine Abstimmung zur Niederschlagswasserbeseitigung mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben GmbH und der UWB sowie WBV „Obere Havel/ Obere Tollense“ vorzunehmen.

3. Bodenschutz- und abfallrechtliche Belange stehen dem mit o. g. Bebauungsplan verfolgten Planungsziel nicht entgegen.

Der Stadt Neubrandenburg wird aufgrund fehlender bzw. unvollständiger Ausführungen zum Bodenschutz und Abfallrecht empfohlen nachfolgende formulierte ANFORDERUNGEN in die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ aufzunehmen:

Begründung:

1 Altlastenverdacht

Wie unter Punkt 5.1. „Ausgangssituation“ der Begründung zum Vorentwurf bereits ausgeführt ist, handelt es sich bei dem Planungsgebiet in Teilflächen um das Grundstück der ehemaligen Brauerei in der Demminer Straße, das im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert ist.

Auf die Stellungnahme des Sachgebietes Abfall- und Bodenschutzrecht des Umweltamtes des Landkreises mit dem Hinweis auf erforderliche Bodenuntersuchungen für weitere Bauvorhaben in diesem Gebiet wird ausdrücklich verwiesen. Eine analoge Vorgehensweise wie bei der Errichtung des LIDL-Verbrauchermarktes ist zu empfehlen.

Im Zuge der geplanten Errichtung eines Möbelmarktes am Standort der ehemaligen Brauerei, sind detaillierte Untersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung notwendig um:

- Aussagen zur Art und Konzentration möglicher Schadstoffe und deren Ausbreitung in den Boden sowie
- zum Umgang mit den flächendeckenden Bauschuttablagerungen, die teilweise mit Asbestzement und Schlacke verunreinigt sind, hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) treffen zu können.

Der Untersuchungsumfang sollte sich dabei an das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. an die „Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial der Mitteilung M 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ (LAGA M 20, TR Boden, Stand 2004) orientieren.

Ab dem 01. August 2023 tritt die sogenannte Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) in Kraft, bekanntgegeben im Bundesgesetzblatt Nr. 43/2021 vom 21. Juli 2021. Mit der Umsetzung der darin enthaltenen Ersatzbaustoffverordnung verliert die LAGA M 20 zum 01. August 2023 ihre Gültigkeit. Danach sind die allgemeinen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden bzw. die zusätzlichen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelte Bodenschicht der §§ 6 – 8 der neuen BBodSchV zu erfüllen.

Die Analysenergebnisse sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vorzulegen.

2 Bodenkundliche Baubegleitung

Aufgrund der Flächeninanspruchnahme des Vorhabens „Sondergebiet Möbelfachmarkt“ im Planungsgebiet von > 3.000 m² ist der Stadt Neubrandenburg dringend zu empfehlen, den Vorhabenträger zu verpflichten, den Bauprozess durch Personen begleiten zu lassen, die über Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügen und den Vorhabenträger bei der Planung und Realisierung des Bauvorhabens bzgl. bodenrelevanter Vorgaben im Rahmen einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) unterstützen. Eine BBB umfasst Leistungen des vorsorgenden Bodenschutzes von der Genehmigungsplanung und Erstellung des Bodenschutzkonzeptes über die Begleitung des Bauvorhabens und Rekultivierung bis hin zum Bauabschluss bzw. zur Zwischenbewirtschaftung.

Derzeit ist dies nach DIN 19639 ab einer Flächeninanspruchnahme ab 5.000 m² nach dem Vorsorgegrundsatz des Bodenschutzes zu empfehlen und deklaratorisch.

Mit dem Inkrafttreten der Mantelverordnung (s. oben) zum 01.08.2023 werden im Abschnitt 2 - Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - die Vorsorgeanforderungen in § 4 Absatz 5 konstitutiv und verbindlich geregelt.

Danach kann die zuständige Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, von dem Vorhabenträger die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangen.

Der Vorhabenträger muss damit rechnen, dass von der unteren Bodenschutzbehörde wegen der großen Flächeninanspruchnahme auf dieser Gesetzesgrundlage eine bodenkundliche Baubegleitung vor Ausführung der Erschließungsarbeiten zum Vorhaben gefordert wird.

Um dem Vorsorgegrundsatz des § 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V zu genügen, wird der Stadt Neubrandenburg aufgrund fehlender Aussagen zum Bodenschutz/Abfallrecht empfohlen, in die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" den Punkt „Bodenschutz und Abfallrecht“ wie folgt zu ergänzen:

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollten bei Erdaufbrüchen organoleptische Auffälligkeiten auftreten (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen), ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen.

Gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten.

Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosnow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen ist untersagt.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, d.h. die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung - BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal mit einer entsprechenden beruflichen Qualifikation zu erfolgen.

Ziel dieser BBB ist es, den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG darzulegen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen ist das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ heranzuziehen. Die Planungsunterlagen zur Bodenkundlichen Baubegleitung BBB sind der unteren Bodenschutzbehörde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Abstimmung im Rahmen der Vorplanung vorzulegen.

III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Seitens der unteren Wasserbehörde werden folgende weitere Hinweise im Hinblick auf die Umsetzung des Planungsziels gegeben.

Grundwasser

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

Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (Grundwasserflurabstand ≤ 2 m), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.

Begründung:

Gemäß § 31 Abs. 3 und 4 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sind bei Baumaßnahmen die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Daraus resultiert die Anzeigepflicht bei Anschnitten von Grundwasser, damit durch die Wasserbehörde entsprechend geprüft und reagiert werden kann.

Erdwärme

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

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

Allgemein

Es ist, entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG, bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/Grundwassers führen könnten.

2. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den **nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen**, bereits vorliegenden **umweltbezogenen Stellungnahmen** für die Dauer eines Monats 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.

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

StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

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

Kopie an:	
T	Eingangs-Nr.:
R	24. Mai 2023
WVL	238
Posteingang am:	
22. Mai 2023	
Tagebuch-Nr.: 1084	
Weiterleitung an:	

Fachbereich 2	
Reg.-Nr.:	996
Eingang:	23. Mai 2023
Bearb./Erled. an:	2.20 ✓
Büro: 444	
Kopie an:	2.00



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

Bearbeitet von: Frau Stahl
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c
0201/5121.12
Reg.-Nr.: 117-23
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 16.05.2023

Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Naturschutz, Wasser und Boden

- A) Aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)/des gewässerkundlichen Landesdienstes (GKLD) sind die nachfolgenden **Auflagen** für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich:
1. Die Ziele der EG-WRRL und die Maßnahmen entsprechend des Bewirtschaftungs- und Maßnahmenprogrammes für das Gewässer Datze sind zu berücksichtigen.
 2. Der Gehölzsaum südlich des Gewässers Datze ist zu erhalten.

Für die Datze sind in dem betroffenen Abschnitt folgende strukturverbessernde Maßnahmen zwingend erforderlich:

Maßnahme OTOL-2600_M13: Anlage / Ergänzung mindestens des linksseitigen Gehölzsaumes

Maßnahme OTOL-2600_M14: Neuprofilierung, lokale Böschungsabflachungen, ggf. Anlage von Sekundäraubereichen; Totholzeinbau, Förderung von Substratvarianz und naturnahen Sohlstrukturen

Allgemeine Datenschutzinformationen:

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

Maßnahme OTOL-2600_M18: Zulassen und unterstützen der eigendynamischen Laufentwicklung durch angepasste Krautung und Einstellung der Grundräumung, Unterhaltung nach GEPP

Begründung:

Das dem Vorhaben nächstgelegene und nach WRRL berichtspflichtige Gewässer ist die Datze OTOL-2600. Das Vorhaben schneidet den für eine nachhaltige Entwicklung der Datze im Sinne der Zielerreichung nach WRRL notwendigen Gewässerentwicklungsraum. Der Gewässerentwicklungsraum beträgt für den als „erheblich verändert“ eingestuften Wasserkörper der Datze links und rechts der Böschungsoberkante jeweils 15 m.

Die Datze befindet sich in einem unbefriedigenden ökologischen Potential (Zustandsbewertung). Damit besteht nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Handlungsbedarf und ein Erfordernis zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Zustands- bzw. Potentialverbesserung des Wasserkörpers.

Für die Entwicklung der Gewässer ist ein bebauungsfreier Gewässerentwicklungsraum bereitzustellen. Dieser ist nachrichtlich im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 festgehalten. Insbesondere die Maßnahmen OTOL-2600_M13 und OTOL-2600_M14 haben einen über den gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante hinausgehenden Flächenbedarf. Dieser wird im ausgewiesenen Gewässerentwicklungsraum berücksichtigt.

Maßgeblich für eine Zielerreichung nach WRRL ist u. a. das Vorhandensein naturraumtypischer Ufergehölze sowohl in der Uferböschung als auch oberhalb der Böschungskante. Nach § 39 WHG ist die Ufervegetation zu erhalten bzw. neuanzupflanzen. Aus diesem Grund ist die Ufervegetation am betroffenen Südufer der Datze zu erhalten. Die Ufergehölze im Bereich des Südufers sorgen für eine gute Beschattung des Gewässers und führen so u. a. zu einem geringeren Krautaufwuchs im Gewässer und zu einem geringeren Unterhaltungsaufwand.

Hinweise:

Die Stadt Neubrandenburg ist ausbaupflichtig für Gewässer 2. Ordnung. Damit ist die Stadt in ihrem Amtsgebiet in der Verantwortung zur Umsetzung der EG-WRRL an dem Gewässer Datze, Wasserkörperkennzahl OTOL-2600.

Zur möglichen Kompensation der Eingriffe, die aus dem Bebauungsplan entstehen, wird daher der Stadt eine –auch in Teilen mögliche– Umsetzung der Maßnahmen OTOL-2600_M13 und OTOL-2600_M14 des Maßnahmenprogrammes für diesen Wasserkörper empfohlen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) kann weiteren konkreteren Maßnahmenbedarf am Gewässer benennen und Sie bei einer Beantragung von Fördermitteln beraten.

Für die Suche nach ggf. weiteren gewässerbegleitenden Kompensationsmaßnahmen steht das StALU MS gern zur Verfügung.

B) Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen

Gemäß den vorliegenden Informationen gehören die vom Bebauungsplan beeinflussten Flurstücke zu der altlastverdächtigen Fläche der ehemaligen Brauerei Neubrandenburg. Zudem berührt die Änderung des Bebauungsplanes im Osten mit dem dort geplanten Gewerbegebiet die aus dem Kataster entlassene Altlast der Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG Neubrandenburg (EMO NB). Derzeit ist für diese Standorte keinerlei Altlastensanierung geplant oder in Durchführung. Es liegen auch keine Unterlagen zu einer abgeschlossenen Altlastensanierung auf dem Gelände vor.

Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen sind die nachfolgenden Auflagen für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich.

Auflagen:

1. Für die gesamten Flächen ist eine historische Erkundung durchzuführen, um die Nutzungsgeschichte des Areals zu ermitteln. Falls eine solche Erkundung bereits durchgeführt wurde, sind dem StALU MS alle Unterlagen vollständig zur Überprüfung einzureichen.
2. Bei Bestätigung des Altlastenverdachtes durch die historische Erkundung, ist eine altlastenorientierende Bodenuntersuchung durchzuführen. Dabei müssen die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) Anhang 2 festgelegten Wirkungspfade mit ihren Maßnahmen- und Prüfwerten Bestandteil der Untersuchung sein. Alle Ergebnisse sind dem StALU MS vollständig zur Überprüfung einzureichen. Bereits bestehende altlastenorientierende Bodenuntersuchungen für den B-Planbereich sind dem StALU MS vollständig zur Überprüfung vorzulegen.
3. Wird festgestellt, dass bei der altlastenorientierten Bodenuntersuchung die Prüfwerte erreicht bzw. überschritten sind, ist mittels einer Detailuntersuchung die Sanierungswürdigkeit bzw. sind geeignete Abwehrmaßnahmen für gefährdete Schutzgüter zu ermitteln.

Begründung:

Das StALU MS ist nach § 14 Absatz 4 Punkt 3 dem Landesbodenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) zuständig für die Anordnung der notwendigen Maßnahmen zur Sanierung von und der notwendigen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen für Altlasten. Daraus ergeben sich die vorgenannten Auflagen, welche sich zudem nach BBodSchV § 10 Absatz 1 „Vorsorgeanforderungen“ richten.

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V erfasst die untere Bodenschutzbehörde Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten.

Bei dem Standort handelt es sich nach Auswertung der Luftbilder um ein ehemaliges Gelände eines großen Brauereigeländes und der Hauptverwaltung des örtlichen Energieversorgers. Da an solchen Standorten mit Tropfverlusten durch Undichtigkeiten und Handhabungsverlusten von Treibstoffen, chemischen Reinigungsmitteln, Schmiermitteln und Verbrennungsresten zu rechnen ist, werden diese Standorte branchentypisch als altlastverdächtige Flächen eingestuft.

Hinweise:

Das StALU MS weist darauf hin, dass es im Bereich des Bebauungsplanes zur Erschließung von Kontaminationsbereichen im Rahmen der Bautätigkeiten kommen kann. Folgende Schadstoffgruppen wären standorttypisch: MKW, PAK, BTEX, LHKW, Asbest, Schwermetalle wie Chrom, Kupfer, Nickel, Zink, Arsen und Blei, sowie Cadmium. Im Rahmen der altlastenorientierenden Voruntersuchung wäre es sinnvoll die Bereiche nach bodenschutzgesetzrelevanten Parameter zu untersuchen.

Bei einer Neubebauung ist ggf. vorher eine Altlastensanierung notwendig, welche den im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der BBodSchV festgesetzten Anforderungen für das geplante zukünftige Nutzungskonzept entspricht.

Sollte eine Sanierung bereits teilweise bzw. vollständig durchgeführt worden sein, sind dem StALU MS sämtliche Unterlagen und Nachweise umgehend nachzureichen. Es behält sich das Recht vor diese Unterlagen zu überprüfen und gegebenenfalls erforderliche weitere Schritte in die Wege zu leiten.

Das StALU MS ist bei Sanierungsvorhaben als zuständige Behörde rechtzeitig einzubinden.

Da das Teilgebiet der EMO NB im digitalen Altlastenkataster als „aus den Altlastenkataster entlassen“ eingetragen ist, wird hiermit darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung dieses Sachverhaltes vom StALU MS noch auf Korrektheit erfolgen wird.

2. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Abfallrecht

Vor der Festsetzung des B-Plans sollte die Zuständigkeit für die Entsorgung der auf dem Grundstück lagernden Abfälle klar geregelt werden. Zur verbindlichen Gewährleistung der vollständigen und ordnungsgemäßen Abfallentsorgung ist es erforderlich,

- die Einzelheiten im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Kommune und Vorhabenträger detailliert zu regeln,
- die Abfallentsorgung eindeutig als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens festzulegen und eine zwischenzeitliche Abnahme der vollständigen Entsorgung vorzusehen (Zug um Zug-Vorgehen),
- das StALU MS als zuständige anlagenbezogene Abfallbehörde in die Erstellung und Durchführung des städtebaulichen Vertrages einzubinden.

Klimaschutz

Die Bauleitplanung und insbesondere die mit ihr einhergehende Flächenversiegelung sowie die Generierung von zusätzlichem Individualverkehr ist klimarelevant (vgl. Groß, Klimaschutz als Kommunale Pflicht, NordÖR 2022, 557); § 13 Klimaschutzgesetz (KSG) ist daher in das Planungsermessen der Gemeinde einzustellen, wobei zunächst die konkreten (auch mikroklimatischen) und sodann die globalen Auswirkungen zu ermitteln sind; dies ist nicht erfolgt und daher – zur Vermeidung der Rechtswidrigkeit der Planung – nachzuholen.

Die Planung erfolgt, um u.a. die Ansiedlung eines (weiteren) Möbelhandelshauses sowie eines Sondergebiets für einen (weiteren) SB-Markt mit (weiterem) „Back-Shop“ auf zu großen Teilen unversiegelter Fläche zu ermöglichen.

Dabei sind die Angaben zum derzeitigen Versiegelungsgrad in den Unterlagen nicht durchweg kohärent. Laut Umweltbericht, Seite 7, sind derzeit 36% versiegelt; Ziel sind 80%. Auf Seite 4 der Begründung des Vorentwurfs heißt es: „Nach einer Vor-Ort-Begleitung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eingeschätzt, dass diese Fläche mit verschiedensten wertvollen Biotopen und Lebensräumen geschützter Tierarten ausgestattet ist und dass eine Bebauung mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist.“

Der Klimaschutz wurde in den bisherigen Planungen nicht beachtet. Auf Seite 32 des Umweltberichts heißt es gar, „Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Die Planung verursacht keine zusätzlichen Immissionen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.“

Dies zeugt von einem grundsätzlichen Unverständnis der Berücksichtigungspflicht klimatischer Effekte gemäß § 13 KSG (guter Ansatz hingegen auf Seite 19 des Umweltberichts). Aufgrund der beabsichtigten zahlreichen Fällungen geschützter und ungeschützter Bäume, von denen letztere offenkundig bereits Kompensationspflanzungen für die vorhergehenden Fällungen von geschützten Bäumen darstellen, entsteht zwar eine unter Heranziehung des Kompensationserlasses Pflicht zur teilweisen floristischen Kompensation, jedoch unter klimarechtlichen Gesichtspunkten eine Kompensationslücke. Denn – zum einen – werden nur geschützte Bäume „ersetzt“ – zum anderen – wird überwiegend lediglich 1:1 ersetzt, wobei geschützte Bäume durch ungeschützte (dünne) Bäume ersetzt werden (siehe Tabelle 7 auf Seite 34 des Umweltberichts).

Das hat zum einen negative Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz der Vorhaben und zum anderen – entgegen der vorzitierten Aussage im Umweltbericht – durchaus auch mikroklimatische Effekte zur Folge, denn Stadtgrün trägt in Gestalt von Bäumen desto mehr zur Kühlung des Stadtklimas bei, je älter und größer diese sind. Bekanntlich haben die stets dünnen Bäume auf Supermarkt- und Fachmarktparkplätzen im Sommer kaum einen wirksamen Effekt. Bis diese eine entsprechende Größe entwickelt haben, sind sie oftmals aufgrund neuerer Planungen und i.d.R. ohne weiteren Ersatz gefällt worden.

Weder die zusätzliche Vollversiegelung noch die zusätzliche Generierung von Individualverkehr wird unter klimatischen Gesichtspunkten betrachtet.

Unverändert wären die Planungen nicht mit § 13 KSG in Einklang zu bringen und daher rechtswidrig.

Für Fragen steht Ihnen Herr Geiger (0385-588 69 500) gerne zur Verfügung.

Andere Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

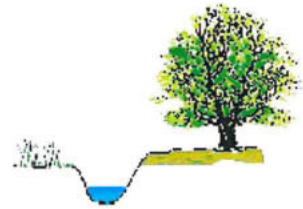


Christoph Linke
Amtsleiter

WASSER - UND BODENVERBAND

"Obere Havel / Obere Tollense"

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



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

Neubrandenburg, 3. Mai 2023

per Mail: regina.lange@neubrandenburg.de

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
z. H. Frau Regina Lange
Lindenstraße 63
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter:

Herr Hoff

hoff@wbv-mv.de

Durchwahl:

03 95 / 455 044 13

Aktenzeichen:

NB BPlan74.3AlteBrauerei03052023

1. **Bezug:** Ihr Schreiben vom: 29.03.2023
2. **Betrifft:** Beteiligung Träger öffentlicher Belange
3. **Art der Maßnahme:** Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“
4. **Arbeitsunterlagen:** Ihr Schreiben vom 29.03.2023

Sehr geehrte Frau Lange,

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 Unterhaltungstreifen 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 Unterhaltungstreifen 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 Gewässerentwicklungstreifen 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.

WBV "Obere Havel/Obere Tollense"
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -
Ihlenfelder Straße 119
17034 Neubrandenburg

Verbandsvorsteher: Sönke Andresen
Geschäftsführerin: Anke Kloth
Telefon: 03 95 / 455 044 0
Fax: 03 95 / 455 044 10
Mail: wbv-nb@wbv-mv.de

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank
Kto-Nr.: 102 000 4568 / BLZ: 120 300 00
IBAN: DE72 1203 0000 1020 0045 68
SWIFT BIC: BYLADEM1001

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

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter

Regina Lange

Lindenstraße 63

17033 Neubrandenburg

per E-Mail: regina.lange@neubrandenburg.de

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin
Telefon: 0385 521339-0
Telefax: 0385 521339-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

BUND Gruppe Neubrandenburg
Ansprechpartner:
Gordon Käbelmann

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

29.03.2023

Unser Zeichen:

155-23/2c/GK

Datum:

08.05.2023

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

**Hier: Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3:
„Alte Brauerei“, Stadt Neubrandenburg**

Sehr geehrte Frau Lange,

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

Wir erheben Einwände und lehnen die Planung aus den folgenden Gründen ab:

1. Der Bedarf der konkreten Planung ist zu begründen, da dem mehrere artenschutzrechtliche Belange (Vorkommen von Fischotter, Biber, Zauneidechse, mehrerer Brutvogelarten, Fledermäusen, ...) gegenüberstehen. Zudem regen wir an das geplante Möbelhaus an einer Stelle zu errichten, an der bereits ähnliche Einrichtungen stehen, um dort das Angebot zu bündeln. Auch im Hinblick auf die umliegenden Wohngebiete kann das Plangebiet eine gewisse Erholungsfunktion hinsichtlich der Durchgrünung des Quartiers erfüllen.
2. Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung heißt es in der Begründung S. 7: *Die vorgegangene planungsrechtliche Darstellung widerspricht den realen Gegebenheiten. Das Plangebiet ist zu etwa 36% versiegelt und zu etwa 24% gehölzbestanden. Die restlichen 40% sind offene überwiegend mit Landreitgras bewachsene Brachflächen, auf denen einzelne Bäume stehen.*

Weiter heißt es: *Die 1. Änderung verursacht somit keine Eingriffe in die Flächen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) aber in den Gehölzbestand und in artenschutzrechtliche Belange.*

Sowohl die aktuelle HzE als auch das BNatSchG §14 (1) definieren Eingriffe wie folgt: *Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

Es ist also nicht der geplante, sondern der tatsächlich vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet anzunehmen, insbesondere da davon auszugehen ist, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im bestehen Plan nicht umgesetzt wurden, da in der Praxis der Ausgleich erst nach dem Eingriff erfolgt. Dies benennt auch die HzE konkret: Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Dementsprechend ist auf Basis des aktuellen Naturzustandes eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchzuführen.

3. Die FFH-Vorprüfung für die Betroffenheit des FFH-Gebietes „Eiskeller und Brauereikeller Neubrandenburg“ (DE_2445-302) ist aus des Jahre 2013. Es ist nicht zulässig Umweltdaten zu verwenden, die älter als 5 Jahre sind. Daher ist die Vorprüfung zu wiederholen.
4. Die Maßnahme M3 ist im konkreten Fall kritisch zu betrachten, da durch die Verkehrssicherungspflichten mehrere Bereiche weiterhin von stehendem Totholz freizuhalten sind. Außerdem führt die Maßnahme erst auf lange Sicht zu den gewünschten Fledermausquartieren. Wir empfehlen daher stattdessen den alten Eiskeller wieder für Fledermäuse herzurichten. Dazu sollte der Bereich großflächig entmüllt werden (v.a. der südliche Teil des Eiskellers ist aktuell mit großen Mengen an Glasmüll verunreinigt). Außerdem sollten im Inneren weitere Winterquartiere geschaffen werden und die Eingänge vandalismussicher sowie für Fledermäuse zum Einflug geeignet wieder hergerichtet werden. Auch gibt es nördlich des alten Eiskellers eine Straßenlaterne, die einen der Eingänge für Fledermäuse beleuchtet. Diese Störung sollte entweder abgeschirmt oder rückgebaut werden.
5. Die Sanierung des bestehenden Eiskellers sehen wir in diesem Zusammenhang auch als sinnvoller an, als die aktuell geplante Maßnahme CEF5, da auf diese Weise ein bestehendes Quartier entscheidend aufgewertet werden kann statt ein neues Quartier zu schaffen, dass ebenfalls erhalten und kontrolliert werden muss.
6. Die CEF-Maßnahmen 1 und 2 sind ungeeignet. Zauneidechsen sind revierbildende Arten, wobei der Aktionsraum der einzelnen Tiere zwischen ca. 100m² beträgt. Bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist also damit zu rechnen, dass mehrere der umgesiedelten Tiere sich gegenseitig durch innerartliche Konkurrenz verdrängen. Das gleiche gilt für potenziell im Ausgleichsgebiet bereits vorkommende Individuen. Für Ausgleichsmaßnahme ist es zielführender auf einer Fläche deren Größe an die Anzahl von umzusiedelnden Individuen angepasst ist, mehrere kleine und vernetzte Habitate zu schaffen. Eine große, punktuelle Maßnahme ist ungeeignet, auch da Zauneidechsenhabitate in aller Regel aus einem Mosaik von strukturreichen Offenland-/Halboffenlandbiotopen mit einem Wechsel aus höherer und niedriger Vegetation, Stein- und Totholzstrukturen usw. bestehen. Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass die Flächen in denen die Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden soll, nicht bereits besiedelt sind, um eine Vergrämung durch innerartliche Konkurrenz zu vermeiden.
7. Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten zur rechtlichen Sicherung auch in die Karte des B-Planes übertragen werden.

8. Alle Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen dieser B-Planänderung geplant werden, sind in das Kataster für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des LUNG einzutragen.
9. Mehrere der Bäume entlang des Fußweges im Süden des Plangebietes sind nach Alleenerlass als gesetzlich geschützte Allee zu beachten und entsprechend 3:1 zu ersetzen (s. Karte im Anhang).
10. Mehrfach nennen die Planunterlagen die Vermutung, dass es sich bei den 5 zu fällenden Amberbäumen bzw. Ahornbäumen nördlich des Einkaufszentrums um eine Ausgleichspflanzung handelt. Zumindest im entsprechenden Kataster des LUNG sind sie nicht als solche verzeichnet. Dies hat jedoch nur bedingt eine Aussagekraft, da dieses Kataster einige Lücken beinhaltet. Es ist festzustellen, ob es sich bei diesen Bäumen um eine Ausgleichspflanzung handelt. Wenn dem so ist, sind sie entsprechend zu ersetzen.
11. Im Rahmen der Umsetzung der WRRL sind mehrere Maßnahmen an der Datze geplant. Diese sind in der Planung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen inwiefern die dort geplanten Maßnahmen durch Ausgleichsmaßnahmen des vorliegenden B-Planes umzusetzen oder zu unterstützen sind. Der entsprechende Maßnahmen Steckbrief ist unter folgendem Link zu finden:
https://www.fis-wasser-mv.de/doku/m_portal_bp3/m_steckbriefe/OTOL-2600.pdf
12. Das Gebiet ist Teil einer Kaltluftschneise, die den Luftaustausch im Stadtgebiet entlang der Datze ermöglicht. Durch die geplante Bebauung wird diese verkleinert, was kritisch zu betrachten ist.

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

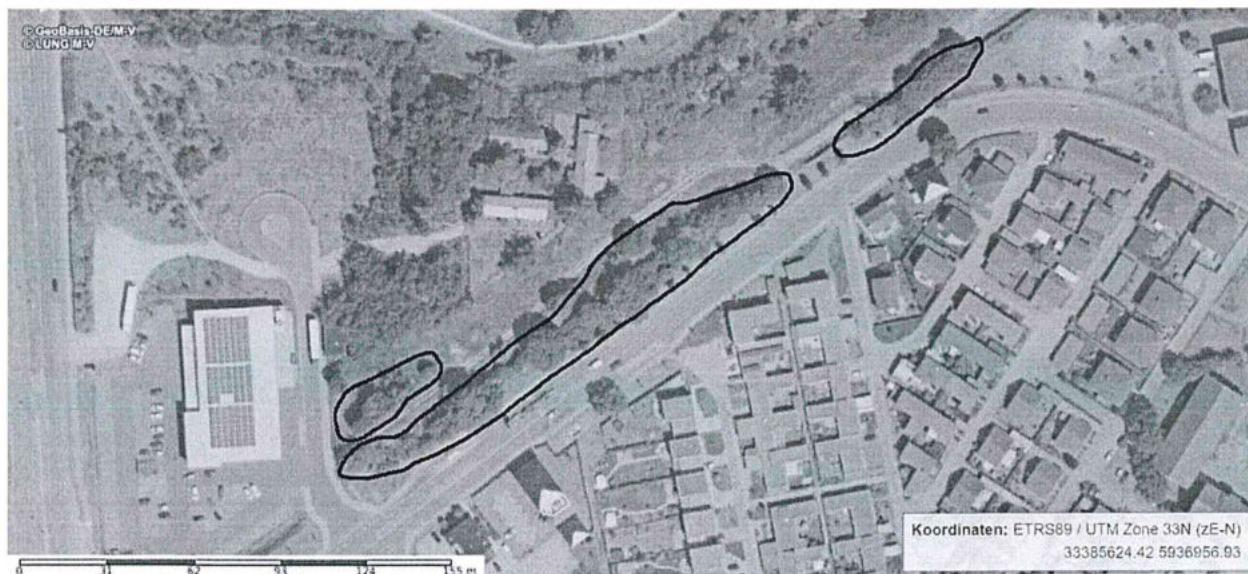
Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Gordon Käbelmann
BUND-Neubrandenburg

Anhang – Karte an Alleebäumen im Plangebiet





NABU Mecklenburg-Vorpommern · Wismarsche Str. 146 · 19053 Schwerin

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung Stadtplanung
Frau Regina Lange
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

**Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“
und 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt
Neubrandenburg, Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“
Ihre Schreiben vom 29.03.2023 und 13.04.2023
hier: Stellungnahme per EMAIL**

Sehr geehrte Frau Lange,

vielen Dank für die Beteiligung des NABU Mecklenburg-Vorpommern im o.g.
Verfahren.

Im Namen und im Auftrag des NABU Landesverbandes nehmen wir wie folgt
Stellung:

Das o.g. Verfahren lehnen wir ausfolgenden Gründen ab und erheben Einwände:

1. Die unbebauten Flächen in der Niederung der Datze sind Teil einer Kaltluftschneise, die klimatisch ausgleichend auf die angrenzende städtische Bebauung wirkt. Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad deutlich erhöht und führt damit zur starken Minderung der klimatischen Wirkung auf das Umfeld. Im Zuge der Klimaveränderungen ist dieser Fakt als kritisch zu betrachten.
2. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze fließt die Datze. Sie unterliegt als Fließgewässer II. Ordnung der berichtspflichtig gemäß WRRL, wonach auch Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur angrenzend an das Gebiet vorgesehen sind. Die vorgesehene Planung darf die Maßnahmen bezüglich der WRRL nicht beeinträchtigen. Aussagen hierzu fehlen bisher.
3. Die Datze angrenzend an den Bebauungsplan ist im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan als Fläche von regionaler Bedeutung für den Biotopverbund und daher als Flächen des „Biotopverbunds im weiteren Sinne“ eingestuft (GLRP, 2011, Karte II). Die Niederung hat eine funktionale Bedeutung für das Biotopverbundsystem. Auswirkungen durch die Planungen auf den Biotopverbund wurden bisher nicht betrachtet.

Ortsgruppe Neubrandenburg

Gunter Panner
Vorstandsvorsitzender

Neubrandenburg, 11. Mai 2023

Ortsgruppe Neubrandenburg
Vorstandsvorsitzender
Gunter Panner
Kranichstraße 56
17034 Neubrandenburg
E-MAIL: info@nabu-neubrandenburg.de

NABU Mecklenburg-Vorpommern

Wismarsche Straße 146
19053 Schwerin
Tel. +49 (0385) 59 38 98 0
Fax +49 (0385) 59 38 98 29
igs@NABU-MV.de
www.NABU-MV.de

Geschäftskonto

GLS Bank Bochum
BLZ 430 609 67
Konto 2045 381 600
IBAN DE98 4306 0967 2045 3816 00
BIC GENODEM1GLS
USt-IdNr. DE 166961701

Spendenkonto

GLS Bank Bochum
BLZ 430 609 67
Konto 2045 381 601
IBAN DE71 4306 0967 2045 3816 01
BIC GENODEM1GLS

Der NABU ist ein staatlich anerkannter
Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG)
und Partner von Birdlife International.
Spenden und Beiträge sind steuerlich
absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse
an den NABU sind steuerbefreit.
Vereinsregister VR 13 AG Rostock

4. Grundsätzlich ist von einer Betroffenheit des FFH-Gebietes „Eiskeller und Brauereikeller Neubrandenburg“ (DE 2445-302) durch das Vorhaben auszugehen. Die Vorprüfung hierfür ist älter als 5 Jahre und daher zu aktualisieren.

Aktuell ist noch kein Artenschutzfachbeitrag vorliegend. Im Umweltbericht wird darauf verwiesen, dass teilweise die Daten noch fehlen. Im Umweltbericht werden auch erste Maßnahmen benannt. Grundsätzlich sind folgende Punkte bezüglich der Maßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen:

5. Die Datze bildet für den Fischotter und den Biber einen Wanderkorridor und Lebensraum (Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie, nach der Roten Liste M-V als „gefährdet“ und „stark gefährdet“ eingestuft). Das angrenzende Vorhaben wirkt sich negativ auf diesen Wanderkorridor aus, da mit einer Erhöhung von Störquellen (Licht, Geräusche usw.) zu rechnen ist. Da bereits jetzt eine verstärkte Störung im Bereich Demminer Straße besteht, werden weitere Störquellen diesen Wanderkorridor des Fischotters und des Bibers negativ beeinflussen. In den vorliegenden Unterlagen werden hierzu keine Vermeidungsmaßnahmen benannt.
6. Die Datze ist zudem eine Wanderkorridor für die Fledermausarten, die im FFH-Gebiet „Eiskeller und Brauereikeller Neubrandenburg“ (DE 2445-302) überwintern. Diese Arten nutzen natürliche Leitlinien, wie eben die Datze, zur Wanderung zwischen Sommerquartier und Winterquartier bzw. Jagdhabitat (in Richtung Tollenseniederung bzw. Datzeniederung). Voraussetzung ist ein während der Nacht möglichst lichtfreier Raum. Auch hier besteht bereits eine stärkere Vorbelastung im Bereich Demminer Straße. Die Schaffung weiterer Störquellen (insbesondere durch eine Beleuchtung) ist als sehr erheblich einzustufen.
7. Die Maßnahme M3 ist vermutlich unrealistisch, da im Bereich die Verkehrssicherungspflicht greift, die i. d. R. langfristig zur Fällung derartiger Bäume führt. Die Maßnahme würde daher kaum ihren artenschutzrechtlichen Sinn erfüllen. Stattdessen erscheint es sinnvoller den alten Eiskeller wieder für Fledermäuse herzurichten (großflächig Entmüllen, Optimierung des Eiskellers als Winterquartier durch Schaffung von Spaltenquartieren, Sicherung der Eingänge).
8. Grundsätzlich gilt für CEF-Maßnahmen, dass sie langfristig wirksam sein sollen (20 Jahre). Das Aufhängen von aus Holz gefertigten Nisthilfen, wie in den CEF-Maßnahmen 3, 4 und 5 vorgeschlagen, erfüllen diese Voraussetzung nicht, da Nistkästen aus Holz relativ schnell verfallen. Für die CEF-Maßnahme 5 besteht zudem die Frage, wie und wer das Artenschutzhaus instand hält.

9. Im Plangebiet wurden 14 Zauneidechsen gesichtet. Da bei derartigen Kartierungen nicht alle Zauneidechsen-Individuen erfasst werden können, wird zur Schätzung der Populationsgröße ein Korrekturfaktor in Abhängigkeit von den Kartierbedingungen (Vegetation, Witterung) sowie den Fähigkeiten des Kartierers genutzt. Oftmals wird ein Korrekturfaktor vom mindestens 7 angenommen, so dass für das vorliegende Untersuchungsergebnis eine deutlich größere Anzahl von Zauneidechsen-Individuen zu erwarten ist. Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen 1 und 2 sind damit deutlich zu gering kalkuliert und berücksichtigen nicht, dass das Habitat der Zauneidechse einen engen Verbund aus Offenland- bzw. Halboffenlandbiotopen mit vielfältiger Vegetation inklusive Strukturreichtum umfasst. Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Flächensummen der Offenland-/Halboffenlandbiotope als Maß für die Ausgleichsmaßnahme anzusetzen.
10. Funde von Amphibien im Landhabitat sind zumeist selten. Daher ist der Nachweis von Grasfröschen und Erdkröten im Plangebiet durch die vorliegende Untersuchung ein eindeutiger Beweis dafür, dass das Gebiet von Amphibien aufgesucht wird. Ein Einrichten eines Amphibienschutzzaunes entlang des Datze im Zuge der Baumaßnahme ist daher sehr zweckmäßig.
11. Generell würden wir für das vorliegende Plangebiet anregen, das geplante Möbelhaus im Bereich vorhandener Fachmärkte zu errichten, um das Angebot zu bündeln und damit auch die Verkehrswege zu minimieren.
12. Die naturnäheren Flächen werden aktuell zur Naherholung aufgesucht, wie die Pfade im Gebiet zeigen. Grundsätzlich scheint es daher sinnvoll, die bestehende Durchgrünung für die angrenzende Wohnbebauung („Wolgaster Straße“) zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



Gunter Panner

Vorstandsvorsitzender