

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

Residenzstadt Neustrelitz

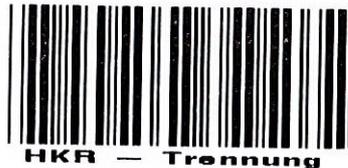
15. März 2022

Eingegangen



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Residenzstadt Neustrelitz
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung
W.-Riefstahl-Platz 3
17235 Neustrelitz



10.03.22
16.03.22 Z
Telefon: 0395 380 69-153
Telefax: 0395 380 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Stahl
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c
0201/5122
Reg.-Nr.: 54 - 22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 11.03.2022

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangenallee

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten

Der o.g. B-Plan überplant Teile der Feldblöcke DEMVLI087CC40031 (Ackerland), DEMVLI087CC40010 (Dauergrünland), DEMVLI087CC40137 (Ackerland).

Ich möchte darauf hinweisen, dass der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang beschränkt werden soll. Auf den ggf. zusätzlich oder nur zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der beabsichtigten Baumaßnahmen (Umsetzung des B-Planes) vollständig wiederherzustellen.

Bleibende Beeinträchtigungen sollten auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden. Die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss für landwirtschaftliche Technik sichergestellt bleiben.

Die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme muss für die betroffene und die benachbarten Flächen gewährleistet bleiben. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist dann umgehend zu informieren.

Es erscheint sinnvoll, den/die Eigentümer/Bewirtschafter der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen frühzeitig zu beteiligen.

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.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) unterliegendes Gewässer, noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes.

Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS.

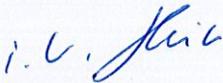
Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Linke
Amtsleiter



Residenzstadt Neustrelitz

17. März 2022

Eingegangen

Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz

Telefon 03981 4740
Telefax 03981 474299

www.stadtwerke-neustrelitz.de
info@stadtwerke-neustrelitz.de

Stadtwerke Neustrelitz GmbH · Postfach 1233 · 17222 Neustrelitz

10
18.03.

Stadtverwaltung Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und
Grundstücksentwicklung
W.- Riefstahl- Platz 3
17235 Neustrelitz

Stadtwerke
Neustrelitz



18.03.22

Ihre Nachricht vom	Ihre Zeichen	Unsere Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
		nm-kl	Fr. Klevenow	(0 39 81) 474 206	2022-03-16

Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangentallee“ in Neustrelitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der 5. Änderung des o.g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem rot gekennzeichneten Bereich der Änderung des Bebauungsplanes verläuft unsere Leerrohrtrasse (Breitband). Weiterhin gibt es in diesem Bereich einige Kreuzungen mit anderen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Strom) im Bereich der Einbindungen der Kranichstraße und der Schlangentallee an die Wesenberger Chaussee.

Eine Überbauung unserer Anlagen ist nicht statthaft. Weiterhin ist die Überdeckungshöhe nicht durch Auf- bzw. Abtrag zu verändern.

Die erforderlichen Mindestabstände zu unseren Anlagen sind einzuhalten. Diese betragen für Strom und Breitband 1 m und für Gas und Wasser 3 m.

Mit freundlichen Grüßen
STADTWERKE NEUSTRELITZ GmbH

Werner
AL Netzmanagement

Kolbatz
AL Netzbetrieb Gas/ Wasser/ Abwasser

70
↓
b.R.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Residenzstadt Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und Grundstücks-
entwicklung
Markt 1
17235 Neustrelitz

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
694/2022-502

Datum
21. April 2022

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee/ Schlangenallee" der Stadt Neustrelitz

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat die Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee/ Schlangenallee" der Stadt Neustrelitz beschlossen.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben der Stadt Neustrelitz ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hierzu zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Februar 2022) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Stadt Neustrelitz hat bereits Anfang der 90er Jahre eine verbindliche Bauleitplanung für den Bereich südöstlich der 'Wesenberger Chaussee' beschlossen. Dieser Ursprungsplan unterlag bisher vier Änderungen.

Mit der vorliegenden 5. Änderung dieses Bebauungsplanes sollen nunmehr die bereits gewerblich genutzten Flächen unmittelbar an der 'Wesenberger Chaussee' erweitert und somit effektiver nutzbar werden.

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

Regionalstandort Demmin

Adolf-Pompe-Straße 12-15

17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz

Woldegker Chaussee 35

17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg

Platanenstraße 43

17033 Neubrandenburg

Mit der Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee/ Schlangentallee" der Stadt Neustrelitz sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 03. März 2021 liegt mir vor. Danach wird festgestellt, dass Belange der Raumordnung durch o. g. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz hat mit Ablauf des 13. Dezember 2003 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird der o. g. Geltungsbereich als Grünflächen dargestellt. Somit ist festzustellen, dass die vorliegende Änderungsplanung nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.

Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.

Hinsichtlich der Festsetzung Nr. 3 möchte ich darauf aufmerksam machen, dass auch bei Beschränkung auf maximal eine Zufahrt von der 'Wesenberger Chaussee' auf Grund der Anzahl an Grundstücken dennoch viele zusätzlich Zufahrten entstehen könnten, insbesondere nach Grundstücksveräußerungen oder -teilungen.

Dieser Aspekt sollte noch einmal betrachtet werden und ggf. eine Auseinandersetzung in der Begründung dargelegt werden.

II. Bedenken, Anmerkungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wesenberger Chaussee/ Schlangentallee“ **erhebliche Bedenken**.

Im vorliegenden Fall sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die bei der Planaufstellung 1991/92 festgesetzt wurden, beseitigt werden. Nur ein kleiner Teil dieses Bereiches würden als künftige Flächen für Anpflanzungen übrigbleiben.

Die Tatsache, dass bei der Planaufstellung die Bereiche für die Grünordnung festgesetzt wurden, resultierte u. a. aus den Forderungen des Naturschutzgesetzes, Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Somit waren die o. g. grünordnerischen Festsetzungen gesetzliche Verpflichtungen des Planungsträgers, die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen (hier: Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen) auszugleichen.

Die jetzt vorliegende Änderung würde diese auf der Grundlage gesetzlicher Regelungen geschaffenen Kompensationsmaßnahmen weitgehend beseitigen. Auch wenn aus naturschutzrechtlicher Sicht eine derartige Änderung zugestimmt werden sollte, muss auf Grund dieser Tatsache die geplante Beseitigung des jetzigen Gehölzbestandes an anderer Stelle wieder vollständig ausgeglichen werden, um den zum damaligen Zeitpunkt ermittelten Eingriff in Natur und Landschaft wieder auszugleichen.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Es besteht hier aus naturschutzrechtlicher Sicht die Auffassung, dass der Gesetzgeber mit dieser Regelung nicht beabsichtigte, in bestehenden Bebauungsplänen nach den geltenden Naturschutzgesetzen festgelegte Kompensationsmaßnahmen durch Änderungen die B-Pläne im beschleunigten Verfahren wieder zu beseitigen.

Grundsätzlich darf der ursprüngliche Ausgleich durch spätere Änderungsplanungen nicht verloren gehen.

Im vorliegenden Fall kann aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht der Änderung nur zugestimmt werden, wenn der gesamte Eingriff in den vorhandenen Biotopbestand in geeigneter Form und Umfang sowie an geeigneter Stelle vollständig ausgeglichen wird. Diese neue Bewertung ist der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Erst danach kann eine naturschutzrechtliche Zustimmung erfolgen.

2. Aus wasserrechtlicher Sicht wird auf Folgendes vorsorglich aufmerksam gemacht.

Den der unteren Wasserbehörde vorliegenden Unterlagen nach liegen im Vorhabenbereich schwierige Bodenverhältnisse in Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser vor. Durch die weitere Versiegelung von Grünflächen kann es zu Abflussproblemen kommen. Vorhabenträger in diesen Bereich sollten zwingend **Entwässerungskonzept** entwickeln. Bei der Verwendung von technischen Anlagen (Mulden, Rigolen, Sickerschächte etc.) zur Versickerung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde LK MSE zu stellen. Bisher liegen keine wasserrechtliche Erlaubnis für Gewässerbenutzungen im Sinn von Versickerung für das betreffende Gebiet vor.

3. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird auf die Sicherung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

4. Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde der Stadt Neustrelitz, Markt 1, 17235 Neustrelitz, einzuholen.

5. Seitens des Katsater- und Vermessungsamtes wird im Hinblick auf die katastermäßige Bestätigung angemerkt, dass auf der Planzeichnung Gemarkungsname und Flurbezeichnung fehlen.

6. Aus immissionsschutz, boden- und abfallrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Neustrelitz.

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung