Ergänzungsblatt 1 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656 (Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)

1. Prüfung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen

Zum B-Plan-Entwurf wurden im Rahmen seiner öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen abgegeben: - siehe Anlage: Kopien der Stellungnahmen -.

2. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum B-Plan-Entwurf wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt: - siehe Anlage: Verteilerliste -.

Vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und von der Stadtwerke Neustrelitz GmbH wurden Stellungnahmen abgegeben, die für die Planung relevante Anregungen bzw. Hinweise enthalten (siehe Anlage: Kopien der Stellungnahmen).

3. Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen (Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

3.1 Stellungnahme von ID 1

- a) ID 1 führt folgende Gründe auf, aus denen der B-Plan nicht realisiert werden sollte: Lebensraumverlust für Mensch, Tier, Pflanzen; Lärm durch die 25 geplanten Eigenheime bzw. die „Großbaustelle“, Entschädigungen, Fachbeitrag Artenschutz. Er regte an, zunächst das Sanierungskataster der Stadt abzuarbeiten.

Beschluss zu a)

Die Stadtvertretung nimmt die aufgeführten Gründe zur Kenntnis, bewertete sie jedoch nicht als so schwerwiegend, dass deshalb auf das weitere Planverfahren bzw. die damit verfolgten Ziele verzichtet werden soll. Vielmehr wird für die Deckung der der Ausweisung der Bauflächen zugrundeliegenden starken Nachfrage dieser Standort wegen seiner Lage und Vorprägung als besonders geeignet bewertet. Für diese Bedarfsdeckung kommen derzeit keine Standorte infrage, auf denen die Auswirkungen auf die besagten Lebensräume geringer ausfallen würden. Eher muss eingeschätzt werden, dass angesichts nur sehr begrenzt zur Verfügung stehender Alternativflächen bei einem Verzicht auf die Planung mit einem Ausweichen der Interessenten auf Standorte im Umland der Stadt zu rechnen ist. Dies hätte wesentlich größere Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu Folge als bei der vorliegenden Planung. Deren Umweltauswirkungen werden im Verhältnis zu den mit der Planung verfolgten Zielen der Stadtentwicklung als vertretbar eingeschätzt.

Gleiches trifft auf die mit den neu entstehenden Wohngebäuden während der Bauphase und nach Realisierung verbundenen Lärmemissionen bzw. -immissionen zu. Eine nicht vertretbare Beeinträchtigung insbesondere der derzeit vorhandenen Wohnnutzungen ist hierdurch nicht zu erwarten.

Sowohl diesbezüglich als auch aus anderen Gründen ist nicht ersichtlich bzw. zu befürchten, dass aus der Planung Entschädigungsansprüche abgeleitet werden könnten.

Hinsichtlich des Verweises auf den Fachbeitrag Artenschutz ist festzustellen, dass die dort gegebenen relevanten Empfehlungen zur Sicherstellung einer hinreichenden Berücksichtigung der Artenschutzbelange im B-Plan Niederschlag finden.

Der Empfehlung, zunächst das (Bauland-) und Sanierungskataster „abzuarbeiten“, hat die Stadt bereits in der Vergangenheit sehr maßvoll in Form der vorrangigen Nutzung bzw. Aktivierung von Baulücken und sanierungsbedürftigen Gebäude entsprochen. Gerade weil in diesem Kataster keine relevanten Potenziale mehr verfügbar sind, bedarf es u. a. der vorliegenden Planung.

3.2 Stellungnahme von ID 2

- a) ID 2 schlägt in Form von zwei Varianten vor, den Anteil der Grundstücke, auf denen eine Bebauung mit zwei (Voll-)Geschossen möglich ist, trotz der bestehenden Nachfrage nach „Bungalows“ aus ökologischen und stadträumlichen Gründen zulasten der für eine Eingeschossigkeit vorgesehenen Grundstücke zu erhöhen. Damit solle dem durch ihn eingeschätzten Trend eines diesbezüglichen Nachfragewandels insbesondere durch junge Familien aus dem Umland und aus Ballungszentren entsprochen werden. Zudem verweist er auf den aus seiner Sicht entstehenden positiven städtebaulichen Effekt einer „Betonung“ der Ecken bzw. die Bedeutung einer entsprechenden Einfassung des Wohngebiets

Beschluss zu a)

Den Argumenten und städtebaulichen Ansätzen wird seitens der Stadtvertretung grundsätzlich gefolgt. Inwieweit der vorausgesagte Trend tatsächlich eintritt, ist derzeit allerdings schwer einschätzbar. Festzustellen ist vielmehr, dass ein erheblicher Teil der Interessenten, einschließlich solcher aus dem Umland bzw. aus dem Berliner Raum, eine Bebauung mit dem Bautyp „Bungalow“ bevorzugt. Wenn dem Vorschlag der Verschiebung des Bereichs der zweigeschossigen Bebauung um jeweils zwei Grundstücke uneingeschränkt gefolgt wird, würden für den „Bungalowtyp“ auf den städtischen Flächen maximal 5 der geplanten 16 Grundstücke zur Verfügung stehen. Bei einer Verschiebung des diesbezüglichen Bereichs um beidseitig lediglich ein Grundstück verblieben noch maximal 7 stadteigene Grundstücke, auf denen neben einer anderthalbgeschossigen auch eine Bungalowbebauung möglich ist. Da dies zudem der besagten „Einfassung“ bzw. Betonung der Eckpunkte des Baugebiets im Zusammenhang mit dem Verlauf der Erschließungsstraße städtebaulich noch besser nachkommt, soll der Planentwurf lediglich in dieser Form geändert werden und somit den Vorschlägen von ID 2 nur teilweise gefolgt werden.

3.3 Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

- a) Der Landkreis äußert Bedenken hinsichtlich der als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gewählten öffentlichen Verkehrsfläche, da deren Höhen derzeit noch nicht feststehen und die Grundstücke somit erst nach abschließender Ausarbeitung der Straßenplanung bebaut werden dürften. Zudem wird empfohlen, den Regelquerschnitt der Straße ebenfalls mit in die Planunterlagen aufzunehmen.

Beschluss zu a)

Die Bedenken des Landkreises zur Festsetzung des Höhenbezugspunktes sind unbegründet, da tatsächlich sichergestellt ist, dass eine Bebauung der Grundstücke nicht vor Vorlage der Straßenplanung einschließlich der Höhen der Straßenbefestigung erfolgt. Die Erstellung der diesbezüglichen Planung ist bis zum Ende dieses Jahres vorgesehen. Auf deren Grundlage erfolgt dann die erste Erschließungsphase, in der die Planstraße in Baustraßenqualität errichtet wird. Erst danach ist die Errichtung der Wohngebäude möglich, d. h. für deren Planung können exakte Angaben zur Höhe der Erschließungsstraße verwendet werden. Auch weil sich diese Festsetzung im Gegensatz zu einem Bezug z. B. zur Geländehöhe in den bisherigen B-Plänen der Stadt bewährt hat, soll an ihr festgehalten werden.

Die Aufnahme des Regelquerschnitts der Planstraße in die Bauunterlagen wird von der Stadt als nicht erforderlich angesehen. Die diesbezüglichen Ausweisungen in der Planzeichnung und Darlegungen unter Punkt 5.4 der Begründung sind grundsätzlich ausreichend. Sie entsprechen dem Rahmen möglicher Festsetzungen und üblicher Erläuterungen von B-Plänen. Sollte die Erschließungsplanung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits in einer hinreichend abgestimmten Form vorliegen, bestehen allerdings keine Bedenken, den Regelquerschnitt zur Information der Begründung des B-Plans beizufügen.

**Ergänzungsblatt 2 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656
(Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)**

- b) Der Landkreis weist darauf hin, dass das Gebiet eine eingeschränkte Freigabe als kampfmittelberäumte Fläche hat und empfiehlt eine diesbzügliche abschließende Klärung bis zum Satzungsbeschluss. Zudem fordert er, den Erschließungsträger und die Bauherren auf § 5 KampfmittelVO hinzuweisen.

Beschluss zu b)

Wie aus den Darlegungen im letzten Absatz des Punktes 5.5 der Begründung hervorgeht, ist der Stadt diese Thematik bekannt und sie ist bestrebt, eine entsprechende abschließende Klärung bis zum Abschluss des Planverfahrens herbeizuführen. Der Hinweis auf § 5 der Kampfmittelverordnung, in dem das Verhalten beim Entdecken von Kampfmitteln geregelt ist, wird ergänzend in die nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

- c) Seitens der unteren Wasserwirtschaft des Landkreises wird im Zusammenhang mit der Feststellung, dass dem B-Plan-Entwurf kein Konzept für die Niederschlagsentwässerung der Erschließungsstraße vorliegt, darauf hingewiesen, dass für diverse Fälle der Niederschlagswasserableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Beschluss zu c)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Da abschließende Aussagen zur Entwässerung des im Bereich der Planstraße anfallenden Niederschlagswassers erst im Zuge dieser Planung getroffen werden (können), sind Aussagen dazu im B-Plan bzw. seiner Begründung nicht möglich und auch nicht erforderlich.

- d) Nach Unterlagen der unteren Wasserbehörde befindet sich das Plangebiet in einem Niedermoorstandort bzw. grenzt an diesen an, weshalb erwartet wird, dass es dort zu hoch anstehendem Schichtenwasser kommen kann. Die Ableitung von Schichtenwasser mittels Drainagen wird untersagt, weshalb eine Unterkellerung vermieden werden sollte. Zudem soll die südliche Grünfläche im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Beschluss zu d):

Gemäß der im Auftrag der Stadt Anfang des Jahres durchgeführten Baugrunduntersuchungen steht im Plangebiet grundsätzlich tragfähiger Baugrund an. Bei den entsprechenden Sondierungen, die auf jedem der geplanten Grundstücke erfolgten, wurde Wasser in einer Tiefe zwischen in der Regel 1,30 m und 2,60 m angetroffen. Auch unter Berücksichtigung, dass dieser Wasserstand jahreszeitlichen Schwankungen von bis zu 0,5 m ausgesetzt ist, wird eine Errichtung von Kellern nur unter erhöhtem Aufwand möglich sein. Generell soll dies aber nicht untersagt werden, allerdings der Hinweis der unteren Wasserbehörde entsprechend aufgenommen werden.

Zur südlichen Grünfläche beinhaltet der B-Plan unter der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 Regelungen, nach denen die Fläche erst nach einer Beseitigung des dortigen windbruchgefährdeten Baumbestandes und folgender Ergänzungspflanzung weitestgehend der natürlichen Sukzession überlassen werden soll. Daran soll auch unter dem Gesichtspunkt einer Bestätigung dieser Festsetzung durch die untere Naturschutzbehörde festgehalten werden.

- e) Die untere Naturschutzbehörde (UNB) fordert die strikte Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenen Vermeidungsmaßnahme in Form einer Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. August) sowie eine nochmalige Kontrolle der Fläche auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien durch eine ökologische Baubegleitung vor einer Baufeldfreimachung ab 15. August.

Beschluss zu e):

Auf die Übernahme der benannten Vermeidungsmaßnahme als textliche Festsetzung wurde bewusst verzichtet, da sie für nicht erforderlich erachtet wird. Ein pauschaler Ausschluss der Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.03. bis 15.08. ist anhand der Ergebnisse der durchgeführten Begutachtung des Vorhandenseins von Vogelarten im Plangebiet nicht zu rechtfertigen. Dazu hätten Brutstätten am Boden festgestellt werden müssen, was nicht der Fall ist. Hierfür kommen lediglich Gehölze infrage, die zum einen auf dem Großteil der künftigen Baugrundstücke nicht vorhanden sind und zum anderen ohnehin gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. nicht entfernt werden dürfen. Auf Letzteres wird unter Punkt 5.4 der textlichen Festsetzungen in Form einer nachrichtlichen Übernahme explizit hingewiesen.

Auch ist nicht nachvollziehbar, weshalb vor einer Baufeldfreimachung nach dem 15.08. eine nochmalige fachliche Begutachtung auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien erfolgen soll. Während des den hierfür relevanten Empfehlungen entsprechenden Zeitraums der Untersuchung des Plangebiets auf das Vorkommen dieser Tierarten (Mai bis August 2020) wurden lediglich in einem laut Artenschutzfachbeitrag abgrenzbaren Bereich im Südosten des Plangebiets zwei Ringelnattern sowie eine geringe Zahl von Teichfrösche im an das Plangebiet angrenzenden Teich angetroffen. Der Verlauf der Planstraße wurde daraufhin nach Norden verschwenkt und die Tiefe der Baugrundstücke reduziert (siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 5.5 der Begründung). Zudem stellt dieses Teilgebiet (bis auf einen Einzelbaum im Nordwesten) den einzigen Bereich des Plangebiets dar, auf dem sich innerhalb der Baufelder Gehölzbestand befindet, der ohnehin nicht bzw. nur mit einem entsprechenden Nachweis, dass dieser keine geschützten Arten beheimatet, im vorgenannten Zeitraum entfernt werden darf. Sofern der seitens der Stadt geplante Termin des Baubeginns zur Errichtung der Planstraße vor dem 01.03.2022 nicht gehalten werden kann, wird sie dennoch vor Freimachung der Erschließungsstraße eine nochmalige Begutachtung auf das dortige Vorkommen geschützter Arten vornehmen. Dies ebenfalls jedem privaten Bauherrn mittels einer entsprechenden Festsetzung im B-Plan aufzuerlegen, wird seitens der Stadtvertretung aus den benannten Gründen für nicht gerechtfertigt erachtet.

- f) Seitens der UNB wird gefordert, die zentral gelegene private Grünfläche so zu gestalten und zu pflegen, dass potenziell vorkommende Tierarten dort einen Ausweichlebensraum finden. Im Bereich der südlichen Grünfläche sollen durch geeignete Maßnahmen dortige Ablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen verhindert werden.

Beschluss zu f):

Die unter Nr. 3.2 getroffene Festsetzung entspricht der Empfehlung des Artenschutzfachbeitrags und wird seitens der Stadtvertretung als ausreichend angesehen, um das von der UNB benannte Ziel auf der privaten Grünfläche zu erreichen. Bezüglich der südlichen Grünfläche wird die Stadt im Zuge der Umsetzung des B-Plans prüfen, inwieweit hierfür Maßnahmen infrage kommen.

- g) Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht fordert der Landkreis, die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung aufgelisteter Punkte zu berücksichtigen.

Beschluss zu g)

Hierzu ist klarzustellen, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, womit für Eingriffe kein Ausgleich erforderlich ist. Zudem findet in diesem Verfahren keine förmliche Umweltprüfung in Form einer Abarbeitung des benannten Katalogs dabei zu berücksichtigender Punkte statt. Unabhängig von dieser rechtlichen Tatsache ist unter Verweis auf die entsprechenden Ausführungen unter Punkt 5.5 der Begründung festzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der Aufstellung des B-Plans hinreichend Berücksichtigung gefunden haben. Die Hinweise zum Bodenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sprengen den Umfang möglicher bzw. notwendiger Festsetzungen des B-Plans, zumal sie im Wesentlichen auf grundsätzlich einzuhaltende gesetzliche Regelungen verweisen.

Ergänzungsblatt 3 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656 (Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)

- h) Der Landkreis stellt fest, dass die in der Planzeichnung verwendete Knödellinie im B-Plan das Maß der baulichen Nutzung abgrenzt und erachtet deshalb eine Anpassung der bezüglich dieses Planzeichens benannten Rechtsgrundlage auf § 16 Abs. 5 BauNVO für erforderlich.

Beschluss zu h):

Grundsätzlich wird seitens der Stadt die im Zusammenhang mit diesem Planzeichen auf dem B-Plan vermerkte Rechtsgrundlage als hinreichend eingeschätzt, da die Planzeichenverordnung hierbei u. a. auf § 16 Abs. 5 BauNVO als „Ermächtigungsgrundlage“ verweist. Zur Klarstellung wird die Erklärung dieses Planzeichens durch den Passus „i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO“ ergänzt.

- i) Der Landkreis empfiehlt, im Hinblick auf die Regelungen in den Nutzungsschablonen im WA3 einen Bezug auf die unter Nr. 4.5 des Textteils geregelte Festsetzung zu dort zulässigen Dachneigungen herzustellen.

Beschluss zu i):

Der Empfehlung des Landkreises wird in Form eines Verweises auf diese textliche Festsetzung in der Nutzungsschablone gefolgt.

3.5 Stellungnahme der Stadtwerke Neustrelitz GmbH

- a) Die Stadtwerke Neustrelitz GmbH gibt Hinweise zur medienseitigen Erschließung des B-Plan-Gebiets und weist zudem darauf hin, dass für geplante Bepflanzungen entlang der Planstraße ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten ist.

Beschluss zu a)

Sofern dies noch nicht in der Begründung zum B-Plan enthalten ist, werden die Hinweise dort aufgenommen.

Hinsichtlich der Forderung nach einem Mindestabstand der Bepflanzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist klarzustellen, dass es sich bei den diesbezüglichen Festsetzungen anzupflanzender Einzelbäume um zwingend einzuhaltende Regelungen des B-Plans handelt. Somit müssen diese u. a. bei der Planung neu zu verlegender Leitungen beachtet werden. Demzufolge sind die Ver- und Entsorgungsanlagen so zu planen, dass diese den geforderten Abstand von den geplanten Bäumen einhalten, was angesichts der dafür verfügbaren Flächen ohne weiteres möglich ist.

Ergänzungsblatt 1 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656 (Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)

1. Prüfung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen

Zum B-Plan-Entwurf wurden im Rahmen seiner öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen abgegeben: - siehe Anlage: Kopien der Stellungnahmen -.

2. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum B-Plan-Entwurf wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt: - siehe Anlage: Verteilerliste -.

Vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und von der Stadtwerke Neustrelitz GmbH wurden Stellungnahmen abgegeben, die für die Planung relevante Anregungen bzw. Hinweise enthalten (siehe Anlage: Kopien der Stellungnahmen).

3. Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen (Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

3.1 Stellungnahme von ID 1

- a) ID 1 führt folgende Gründe auf, aus denen der B-Plan nicht realisiert werden sollte: Lebensraumverlust für Mensch, Tier, Pflanzen; Lärm durch die 25 geplanten Eigenheime bzw. die „Großbaustelle“, Entschädigungen, Fachbeitrag Artenschutz. Er regte an, zunächst das Sanierungskataster der Stadt abzuarbeiten.

Beschluss zu a)

Die Stadtvertretung nimmt die aufgeführten Gründe zur Kenntnis, bewertete sie jedoch nicht als so schwerwiegend, dass deshalb auf das weitere Planverfahren bzw. die damit verfolgten Ziele verzichtet werden soll. Vielmehr wird für die Deckung der der Ausweisung der Bauflächen zugrundeliegenden starken Nachfrage dieser Standort wegen seiner Lage und Vorprägung als besonders geeignet bewertet. Für diese Bedarfsdeckung kommen derzeit keine Standorte infrage, auf denen die Auswirkungen auf die besagten Lebensräume geringer ausfallen würden. Eher muss eingeschätzt werden, dass angesichts nur sehr begrenzt zur Verfügung stehender Alternativflächen bei einem Verzicht auf die Planung mit einem Ausweichen der Interessenten auf Standorte im Umland der Stadt zu rechnen ist. Dies hätte wesentlich größere Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu Folge als bei der vorliegenden Planung. Deren Umweltauswirkungen werden im Verhältnis zu den mit der Planung verfolgten Zielen der Stadtentwicklung als vertretbar eingeschätzt.

Gleiches trifft auf die mit den neu entstehenden Wohngebäuden während der Bauphase und nach Realisierung verbundenen Lärmemissionen bzw. -immissionen zu. Eine nicht vertretbare Beeinträchtigung insbesondere der derzeit vorhandenen Wohnnutzungen ist hierdurch nicht zu erwarten.

Sowohl diesbezüglich als auch aus anderen Gründen ist nicht ersichtlich bzw. zu befürchten, dass aus der Planung Entschädigungsansprüche abgeleitet werden könnten.

Hinsichtlich des Verweises auf den Fachbeitrag Artenschutz ist festzustellen, dass die dort gegebenen relevanten Empfehlungen zur Sicherstellung einer hinreichenden Berücksichtigung der Artenschutzbelange im B-Plan Niederschlag finden.

Der Empfehlung, zunächst das (Bauland-) und Sanierungskataster „abzuarbeiten“, hat die Stadt bereits in der Vergangenheit sehr maßvoll in Form der vorrangigen Nutzung bzw. Aktivierung von Baulücken und sanierungsbedürftigen Gebäude entsprochen. Gerade weil in diesem Kataster keine relevanten Potenziale mehr verfügbar sind, bedarf es u. a. der vorliegenden Planung.

3.2 Stellungnahme von ID 2

- a) ID 2 schlägt in Form von zwei Varianten vor, den Anteil der Grundstücke, auf denen eine Bebauung mit zwei (Voll-)Geschossen möglich ist, trotz der bestehenden Nachfrage nach „Bungalows“ aus ökologischen und stadträumlichen Gründen zulasten der für eine Eingeschossigkeit vorgesehenen Grundstücke zu erhöhen. Damit solle dem durch ihn eingeschätzten Trend eines diesbezüglichen Nachfragewandels insbesondere durch junge Familien aus dem Umland und aus Ballungszentren entsprochen werden. Zudem verweist er auf den aus seiner Sicht entstehenden positiven städtebaulichen Effekt einer „Betonung“ der Ecken bzw. die Bedeutung einer entsprechenden Einfassung des Wohngebiets

Beschluss zu a)

Den Argumenten und städtebaulichen Ansätzen wird seitens der Stadtvertretung grundsätzlich gefolgt. Inwieweit der vorausgesagte Trend tatsächlich eintritt, ist derzeit allerdings schwer einschätzbar. Festzustellen ist vielmehr, dass ein erheblicher Teil der Interessenten, einschließlich solcher aus dem Umland bzw. aus dem Berliner Raum, eine Bebauung mit dem Bautyp „Bungalow“ bevorzugt. Wenn dem Vorschlag der Verschiebung des Bereichs der zweigeschossigen Bebauung um jeweils zwei Grundstücke uneingeschränkt gefolgt wird, würden für den „Bungalowtyp“ auf den städtischen Flächen maximal 5 der geplanten 16 Grundstücke zur Verfügung stehen. Bei einer Verschiebung des diesbezüglichen Bereichs um beidseitig lediglich ein Grundstück verblieben noch maximal 7 stadteigene Grundstücke, auf denen neben einer anderthalbgeschossigen auch eine Bungalowbebauung möglich ist. Da dies zudem der besagten „Einfassung“ bzw. Betonung der Eckpunkte des Baugebiets im Zusammenhang mit dem Verlauf der Erschließungsstraße städtebaulich noch besser nachkommt, soll der Planentwurf lediglich in dieser Form geändert werden und somit den Vorschlägen von ID 2 nur teilweise gefolgt werden.

3.3 Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

- a) Der Landkreis äußert Bedenken hinsichtlich der als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gewählten öffentlichen Verkehrsfläche, da deren Höhen derzeit noch nicht feststehen und die Grundstücke somit erst nach abschließender Ausarbeitung der Straßenplanung bebaut werden dürften. Zudem wird empfohlen, den Regelquerschnitt der Straße ebenfalls mit in die Planunterlagen aufzunehmen.

Beschluss zu a)

Die Bedenken des Landkreises zur Festsetzung des Höhenbezugspunktes sind unbegründet, da tatsächlich sichergestellt ist, dass eine Bebauung der Grundstücke nicht vor Vorlage der Straßenplanung einschließlich der Höhen der Straßenbefestigung erfolgt. Die Erstellung der diesbezüglichen Planung ist bis zum Ende dieses Jahres vorgesehen. Auf deren Grundlage erfolgt dann die erste Erschließungsphase, in der die Planstraße in Baustraßenqualität errichtet wird. Erst danach ist die Errichtung der Wohngebäude möglich, d. h. für deren Planung können exakte Angaben zur Höhe der Erschließungsstraße verwendet werden. Auch weil sich diese Festsetzung im Gegensatz zu einem Bezug z. B. zur Geländehöhe in den bisherigen B-Plänen der Stadt bewährt hat, soll an ihr festgehalten werden.

Die Aufnahme des Regelquerschnitts der Planstraße in die Bauunterlagen wird von der Stadt als nicht erforderlich angesehen. Die diesbezüglichen Ausweisungen in der Planzeichnung und Darlegungen unter Punkt 5.4 der Begründung sind grundsätzlich ausreichend. Sie entsprechen dem Rahmen möglicher Festsetzungen und üblicher Erläuterungen von B-Plänen. Sollte die Erschließungsplanung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits in einer hinreichend abgestimmten Form vorliegen, bestehen allerdings keine Bedenken, den Regelquerschnitt zur Information der Begründung des B-Plans beizufügen.

**Ergänzungsblatt 2 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656
(Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)**

- b) Der Landkreis weist darauf hin, dass das Gebiet eine eingeschränkte Freigabe als kampfmittelberäumte Fläche hat und empfiehlt eine diesbzügliche abschließende Klärung bis zum Satzungsbeschluss. Zudem fordert er, den Erschließungsträger und die Bauherren auf § 5 KampfmittelVO hinzuweisen.

Beschluss zu b)

Wie aus den Darlegungen im letzten Absatz des Punktes 5.5 der Begründung hervorgeht, ist der Stadt diese Thematik bekannt und sie ist bestrebt, eine entsprechende abschließende Klärung bis zum Abschluss des Planverfahrens herbeizuführen. Der Hinweis auf § 5 der Kampfmittelverordnung, in dem das Verhalten beim Entdecken von Kampfmitteln geregelt ist, wird ergänzend in die nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

- c) Seitens der unteren Wasserwirtschaft des Landkreises wird im Zusammenhang mit der Feststellung, dass dem B-Plan-Entwurf kein Konzept für die Niederschlagsentwässerung der Erschließungsstraße vorliegt, darauf hingewiesen, dass für diverse Fälle der Niederschlagswasserableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Beschluss zu c)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Da abschließende Aussagen zur Entwässerung des im Bereich der Planstraße anfallenden Niederschlagswassers erst im Zuge dieser Planung getroffen werden (können), sind Aussagen dazu im B-Plan bzw. seiner Begründung nicht möglich und auch nicht erforderlich.

- d) Nach Unterlagen der unteren Wasserbehörde befindet sich das Plangebiet in einem Niedermoorstandort bzw. grenzt an diesen an, weshalb erwartet wird, dass es dort zu hoch anstehendem Schichtenwasser kommen kann. Die Ableitung von Schichtenwasser mittels Drainagen wird untersagt, weshalb eine Unterkellerung vermieden werden sollte. Zudem soll die südliche Grünfläche im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Beschluss zu d):

Gemäß der im Auftrag der Stadt Anfang des Jahres durchgeführten Baugrunduntersuchungen steht im Plangebiet grundsätzlich tragfähiger Baugrund an. Bei den entsprechenden Sondierungen, die auf jedem der geplanten Grundstücke erfolgten, wurde Wasser in einer Tiefe zwischen in der Regel 1,30 m und 2,60 m angetroffen. Auch unter Berücksichtigung, dass dieser Wasserstand jahreszeitlichen Schwankungen von bis zu 0,5 m ausgesetzt ist, wird eine Errichtung von Kellern nur unter erhöhtem Aufwand möglich sein. Generell soll dies aber nicht untersagt werden, allerdings der Hinweis der unteren Wasserbehörde entsprechend aufgenommen werden.

Zur südlichen Grünfläche beinhaltet der B-Plan unter der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 Regelungen, nach denen die Fläche erst nach einer Beseitigung des dortigen windbruchgefährdeten Baumbestandes und folgender Ergänzungspflanzung weitestgehend der natürlichen Sukzession überlassen werden soll. Daran soll auch unter dem Gesichtspunkt einer Bestätigung dieser Festsetzung durch die untere Naturschutzbehörde festgehalten werden.

- e) Die untere Naturschutzbehörde (UNB) fordert die strikte Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenen Vermeidungsmaßnahme in Form einer Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. August) sowie eine nochmalige Kontrolle der Fläche auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien durch eine ökologische Baubegleitung vor einer Baufeldfreimachung ab 15. August.

Beschluss zu e):

Auf die Übernahme der benannten Vermeidungsmaßnahme als textliche Festsetzung wurde bewusst verzichtet, da sie für nicht erforderlich erachtet wird. Ein pauschaler Ausschluss der Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.03. bis 15.08. ist anhand der Ergebnisse der durchgeführten Begutachtung des Vorhandenseins von Vogelarten im Plangebiet nicht zu rechtfertigen. Dazu hätten Brutstätten am Boden festgestellt werden müssen, was nicht der Fall ist. Hierfür kommen lediglich Gehölze infrage, die zum einen auf dem Großteil der künftigen Baugrundstücke nicht vorhanden sind und zum anderen ohnehin gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. nicht entfernt werden dürfen. Auf Letzteres wird unter Punkt 5.4 der textlichen Festsetzungen in Form einer nachrichtlichen Übernahme explizit hingewiesen.

Auch ist nicht nachvollziehbar, weshalb vor einer Baufeldfreimachung nach dem 15.08. eine nochmalige fachliche Begutachtung auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien erfolgen soll. Während des den hierfür relevanten Empfehlungen entsprechenden Zeitraums der Untersuchung des Plangebiets auf das Vorkommen dieser Tierarten (Mai bis August 2020) wurden lediglich in einem laut Artenschutzfachbeitrag abgrenzbaren Bereich im Südosten des Plangebiets zwei Ringelnattern sowie eine geringe Zahl von Teichfrösche im an das Plangebiet angrenzenden Teich angetroffen. Der Verlauf der Planstraße wurde daraufhin nach Norden verschwenkt und die Tiefe der Baugrundstücke reduziert (siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 5.5 der Begründung). Zudem stellt dieses Teilgebiet (bis auf einen Einzelbaum im Nordwesten) den einzigen Bereich des Plangebiets dar, auf dem sich innerhalb der Baufelder Gehölzbestand befindet, der ohnehin nicht bzw. nur mit einem entsprechenden Nachweis, dass dieser keine geschützten Arten beheimatet, im vorgenannten Zeitraum entfernt werden darf. Sofern der seitens der Stadt geplante Termin des Baubeginns zur Errichtung der Planstraße vor dem 01.03.2022 nicht gehalten werden kann, wird sie dennoch vor Freimachung der Erschließungsstraße eine nochmalige Begutachtung auf das dortige Vorkommen geschützter Arten vornehmen. Dies ebenfalls jedem privaten Bauherrn mittels einer entsprechenden Festsetzung im B-Plan aufzuerlegen, wird seitens der Stadtvertretung aus den benannten Gründen für nicht gerechtfertigt erachtet.

- f) Seitens der UNB wird gefordert, die zentral gelegene private Grünfläche so zu gestalten und zu pflegen, dass potenziell vorkommende Tierarten dort einen Ausweichlebensraum finden. Im Bereich der südlichen Grünfläche sollen durch geeignete Maßnahmen dortige Ablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen verhindert werden.

Beschluss zu f):

Die unter Nr. 3.2 getroffene Festsetzung entspricht der Empfehlung des Artenschutzfachbeitrags und wird seitens der Stadtvertretung als ausreichend angesehen, um das von der UNB benannte Ziel auf der privaten Grünfläche zu erreichen. Bezüglich der südlichen Grünfläche wird die Stadt im Zuge der Umsetzung des B-Plans prüfen, inwieweit hierfür Maßnahmen infrage kommen.

- g) Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht fordert der Landkreis, die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung aufgelisteter Punkte zu berücksichtigen.

Beschluss zu g)

Hierzu ist klarzustellen, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, womit für Eingriffe kein Ausgleich erforderlich ist. Zudem findet in diesem Verfahren keine förmliche Umweltprüfung in Form einer Abarbeitung des benannten Katalogs dabei zu berücksichtigender Punkte statt. Unabhängig von dieser rechtlichen Tatsache ist unter Verweis auf die entsprechenden Ausführungen unter Punkt 5.5 der Begründung festzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der Aufstellung des B-Plans hinreichend Berücksichtigung gefunden haben. Die Hinweise zum Bodenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sprengen den Umfang möglicher bzw. notwendiger Festsetzungen des B-Plans, zumal sie im Wesentlichen auf grundsätzlich einzuhaltende gesetzliche Regelungen verweisen.

Ergänzungsblatt 3 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656 (Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)

- h) Der Landkreis stellt fest, dass die in der Planzeichnung verwendete Knödellinie im B-Plan das Maß der baulichen Nutzung abgrenzt und erachtet deshalb eine Anpassung der bezüglich dieses Planzeichens benannten Rechtsgrundlage auf § 16 Abs. 5 BauNVO für erforderlich.

Beschluss zu h):

Grundsätzlich wird seitens der Stadt die im Zusammenhang mit diesem Planzeichen auf dem B-Plan vermerkte Rechtsgrundlage als hinreichend eingeschätzt, da die Planzeichenverordnung hierbei u. a. auf § 16 Abs. 5 BauNVO als „Ermächtigungsgrundlage“ verweist. Zur Klarstellung wird die Erklärung dieses Planzeichens durch den Passus „i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO“ ergänzt.

- i) Der Landkreis empfiehlt, im Hinblick auf die Regelungen in den Nutzungsschablonen im WA3 einen Bezug auf die unter Nr. 4.5 des Textteils geregelte Festsetzung zu dort zulässigen Dachneigungen herzustellen.

Beschluss zu i):

Der Empfehlung des Landkreises wird in Form eines Verweises auf diese textliche Festsetzung in der Nutzungsschablone gefolgt.

3.5 Stellungnahme der Stadtwerke Neustrelitz GmbH

- a) Die Stadtwerke Neustrelitz GmbH gibt Hinweise zur medienseitigen Erschließung des B-Plan-Gebiets und weist zudem darauf hin, dass für geplante Bepflanzungen entlang der Planstraße ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten ist.

Beschluss zu a)

Sofern dies noch nicht in der Begründung zum B-Plan enthalten ist, werden die Hinweise dort aufgenommen.

Hinsichtlich der Forderung nach einem Mindestabstand der Bepflanzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist klarzustellen, dass es sich bei den diesbezüglichen Festsetzungen anzupflanzender Einzelbäume um zwingend einzuhaltende Regelungen des B-Plans handelt. Somit müssen diese u. a. bei der Planung neu zu verlegender Leitungen beachtet werden. Demzufolge sind die Ver- und Entsorgungsanlagen so zu planen, dass diese den geforderten Abstand von den geplanten Bäumen einhalten, was angesichts der dafür verfügbaren Flächen ohne weiteres möglich ist.