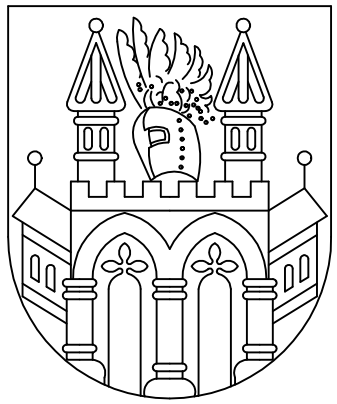
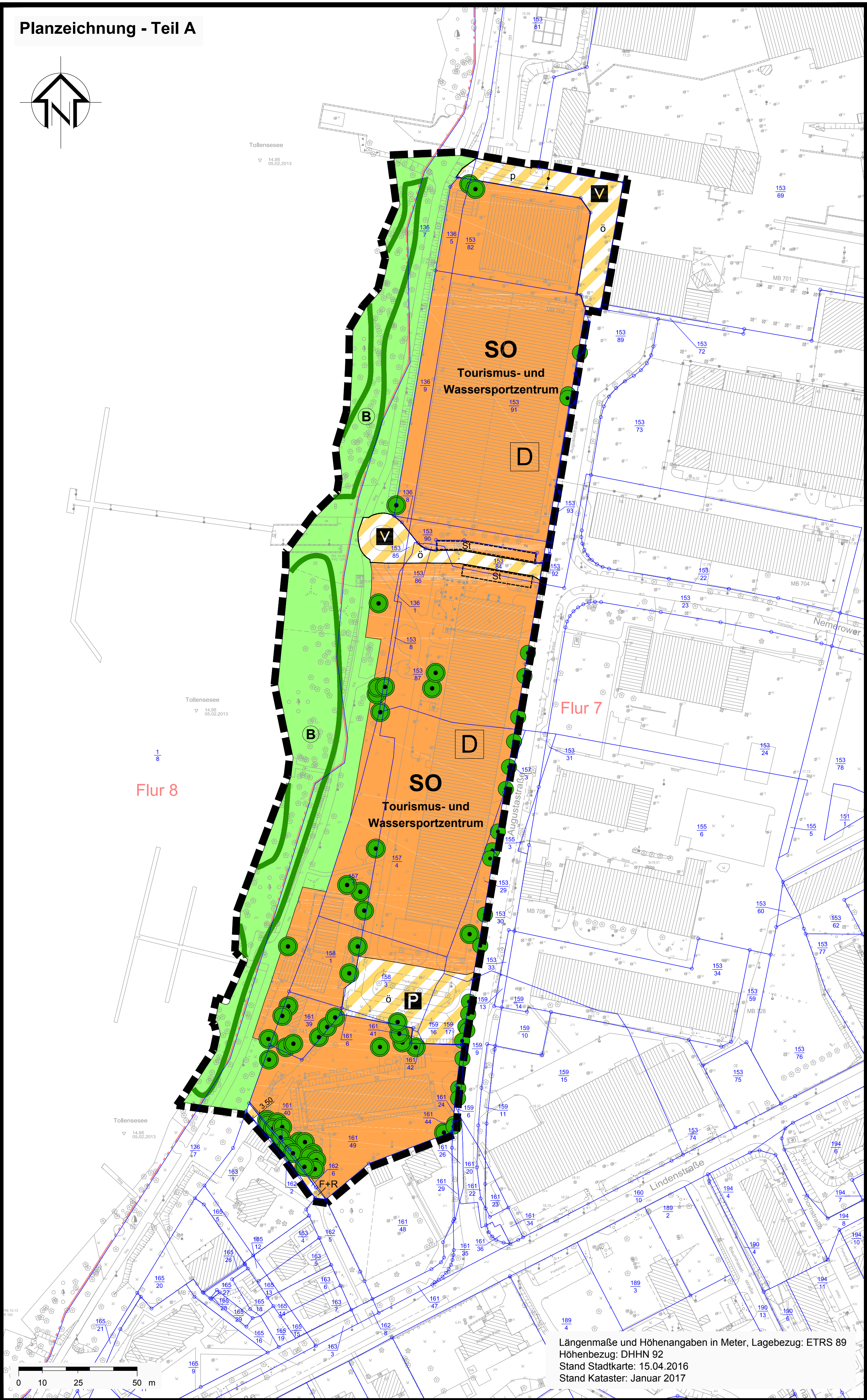




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 32.5 "Tollenseseeufer-Augustastraße"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch die Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xx folgende Satzung über den Einfachen Bebauungsplan Nr. 32.5 "Tollenseseeufer-Augustastraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B (gemäß § 9 Abs. 2a BauGB)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im sonstigen Sondergebiet SO Tourismus- und Wassersportzentrum (§ 11 BauNVO) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen, die der Unterbringung, Reparatur, Instandhaltung und Verwaltung von Wasserfahrzeugen und dem Wassersport dienen
- wasserbezogene Reparatur- und Servicebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Ferienhäuser
- Caravan- und Reisemobilstellplätze
- Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen

1.1.2 Im sonstigen Sondergebiet SO Tourismus- und Wassersportzentrum (§ 11 BauNVO) sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Räume und Fläche für Ausstellungen sowie sportliche und kulturelle Veranstaltungen
- Ateliers und Werkstätten für Künstler
- Räume für kunst- und kulturschaffende Berufe
- Bildungseinrichtungen im Bereich Sport und Naturerleben
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die einer Nutzung der Festsetzung 1.1.1 zugeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste:
 - Campingartikel einschließlich Zelte, Schlafsacke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote
 - Angelgeräte und -zubehör
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste:
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Geschenkartikel
- Kioske und Bäckshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m²
- Vergnügungstätten

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen in ihrer Summe nicht mehr als die Hälfte der Gebäudenutzfläche einnehmen. Ausgenommen hiervon sind temporäre sportliche und kulturelle Veranstaltungen.

1.1.3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ist die Anlage von Geh- und Radwegen, Treppenanlagen, Sitzgelegenheiten und Rampen einschließlich Geländern sowie Zufahren zu den Steganlagen zulässig.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Tourismus- und Wassersportzentrum
§ 11 BauNVO	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
p	private Verkehrsfläche
ö	öffentliche Verkehrsfläche
P	Öffentliche Parkfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich
F+R	Fuß- und Radweg
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche
Sonstige Planzeichen	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung
	Bemaßung in Metern
Bestandsangaben	
	vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksgrenzen mit -nummer
	Flurgrenze
	vorhandener Höhenpunkt auf DHN 92 bezogen
Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
D	Baudenkdenkmal
	nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum (Darstellung nur in den Bauflächen)
	nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee
B	nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop

Geltungsbereichsgrenzen:

Das Gebiet wird begrenzt durch

im Norden: die Zufahrt zur Schiffsbetankungs- und Wartungsanlage und die südliche Grenze des Flurstücks 153/69, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg

im Osten: die Augustastraße (östliche Grenze der Flurstücke 153/81, 153/82, 153/91, 153/84, 153/87, 157/4, 153/29, 159/17, 161/49, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg)

im Süden: die südliche Grenze des ehemaligen Berufsschulgrundstücks Augustastraße 1 (Flurstück 161/49) und den Verbindungsweg zur Uferpromenade (Flurstück 162/6)

im Westen: die Uferlinie des Tollensesees

Planungsgebiet: ca. 4,11 ha

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch die Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorgabe-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBl. M-V S. 331)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15

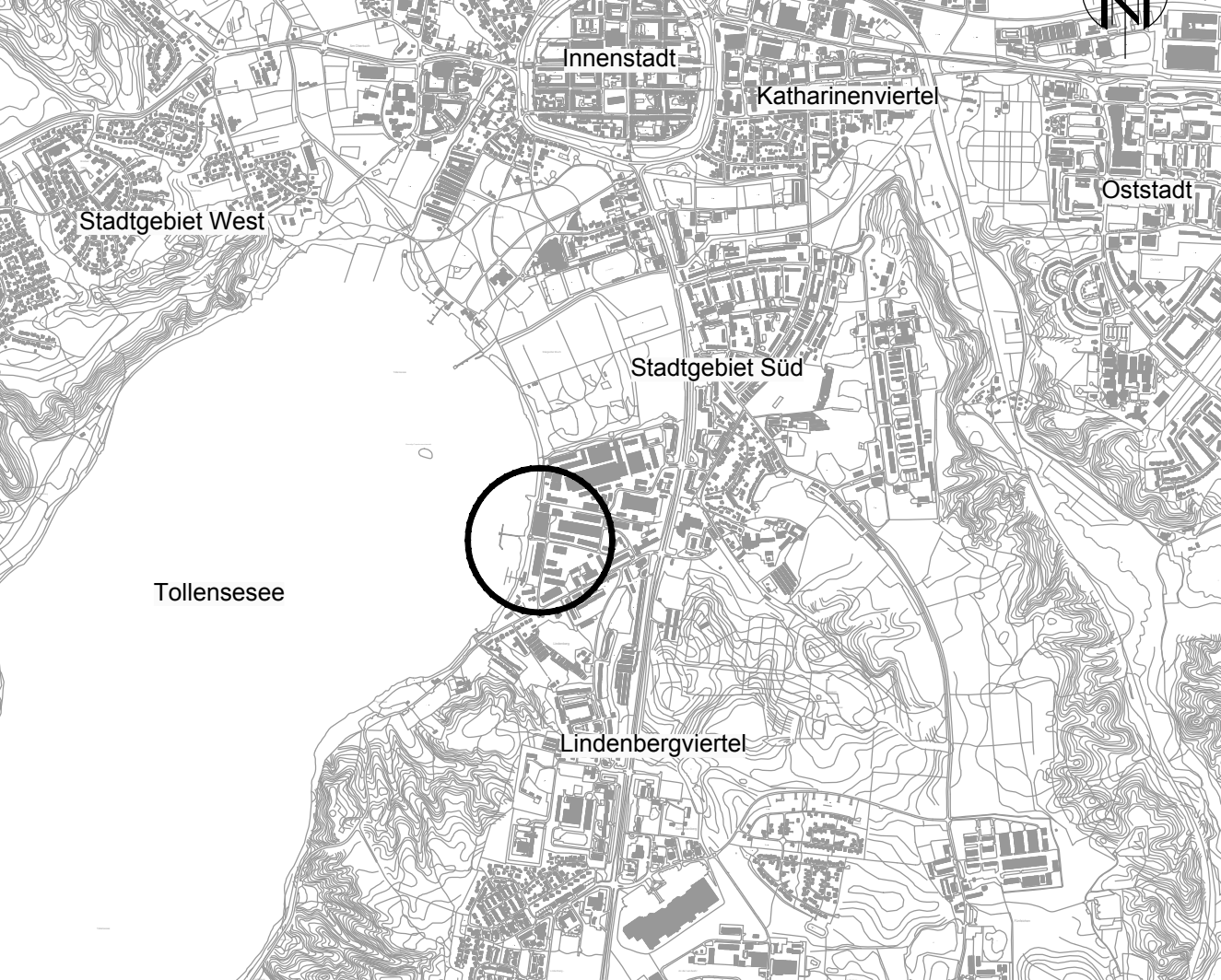
Hinweise

- Maßnahmen in der öffentlichen Grünfläche entlang des Uferbereiches sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Umbaumaßnahmen, Sanierungen oder der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen sind außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten d. h. nur im Zeitraum zwischen 1. September und 28. Februar mit ökologischer Baubegleitung zulässig.
- Baufeldfreimachung sowie Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Hauptbrutzeit der betroffenen Vogelarten nur im Zeitraum zwischen 1. September und 28. Februar zulässig.
- Störende Eingriffe im Umfeld des Schiffgürtels sowie der angrenzenden Steganlagen sind nur außerhalb der Hauptbrutzeit der betroffenen Vogelarten nur im Zeitraum zwischen 1. September und 28. Februar zulässig.
- Die Eingriffe in Höhlenbäume und Begleitung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar mit ökologischer Baubegleitung zulässig.
- Die Halle 5 und 8 sind im Vorfeld der vorgesehenen Abriss-/Sanierungsarbeiten u.a. auf Winterquartiere und Zwischenquartiere von Fledermäusen zu untersuchen, um entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen abzuleiten. Folgende Bauzeitfenster sind bei Gebäudeabriss/-sanierung zu berücksichtigen:
Gebäude 5: außerhalb der Winterquartierzeit (Baumaßnahme zwischen Anfang April bis Oktober) mit ökologischer Baubegleitung.
Gebäude 8: erst nach der Wochenstubenzeit und ggf. vor Winterquartierzeit (Baumaßnahme im September und Oktober) mit ökologischer Baubegleitung.
- Bei ausstehenden Baumfällungen und Abriss/Sanierung von Gebäuden ist eine Überprüfung auf Brutplätze notwendig, um die Art und Anzahl von Ersatzlebensstätten festzulegen. Die Überprüfung wird durch eine fachlich versierte Person durchgeführt und dokumentiert. Ihr obliegt ebenfalls die Begleitung der fachgerechten Umsetzung von Ersatzmaßnahmen mit Dokumentation für die untere Naturschutzbehörde.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom **07.07.16**.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **26.04.17** erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom **16.05.17** bis zum **30.05.17** durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **XX.XX.XX** den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **XX.XX.XX** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **XX.XX.XX** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **XX.XX.XX** erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **XX.XX.XX** bis zum **XX.XX.XX** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **XX.XX.XX** im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagerlichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster & Vermessungsamt
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am **XX.XX.XX** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **XX.XX.XX** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **XX.XX.XX** gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 32.5 "Tollenseseeufer-Augustastraße"

Entwurf

Gemarkung: Neubrandenburg Flur 7, 8

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung Stadtplanung

Juli 2018 1 : 1000