



# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43

### „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a)) des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B, erlassen:



### Text – Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
  - Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
    - Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgungs-zentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
 

Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgungs-zentrum“ dient überwiegend der wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (WZ 2003-Ziffer)
 
      - Nahrungs- und Genussmittel (52.1),
      - Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1),
      - Drogenwaren (52.33.2) und Apotheken (52.31)
      - Schreib- und Papierwaren (52.47.1),
      - Zeitung und Zeitschriften (52.47.3),
 gemäß „Neubrandenburger Liste“ zum Verkauf an Endkunden anbieten. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß „Neubrandenburger Liste“ als Randsortiment anbieten. Darüber hinaus sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schrank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie dem jeweiligen Hauptgebäude im Maß der baulichen Nutzung deutlich untergeordnet sind.
  - Die Verkaufsfläche zulässiger Einzelhandelsbetriebe, welche im Kernsortiment überwiegend Nahrungs- und Genussmittel führen, darf maximal 1.800 m<sup>2</sup> die Verkaufsfläche zulässiger Einzelhandelsbetriebe, welche im Kernsortiment überwiegend Drogenwaren führen, maximal 680 m<sup>2</sup> betragen.
  - Verkaufsfläche i.S.d. textlichen Festsetzung ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.
  - Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Stellplätze und deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenabstellplätze i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 1 BauNVO von insgesamt maximal 0,85 überschritten werden.
  - Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
  - Die Flächen mit dem Buchstaben 'G' sind mit einem Ge- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
  - Die Flächen mit dem Buchstaben 'L1', 'L2', 'L3' sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Flächen für Stellplätze / Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
  - Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungs-zentrum“ sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine **Werbeplakatanlage** mit einer Höhe von bis zu 68 m i. DHHN 2016 zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB**
  - An jedem festgesetzten Standort zum Anpflanzen von **großkronigen** Bäumen ist ein heimischer, großkroniger Laubbäum der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte für die anzupflanzenden Bäume sind vor Ort abzugleichen und ggf. örtlich anzupassen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen, wird die durchgehende Verwendung einer schadstoffresistenten Sorte der Pflanzliste I empfohlen.
  - Innere der Flächen für Stellplätze St1 sowie innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind insgesamt mindestens 6 heimische, kleinkronige Streifenbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die erhalten bleiben können, entsprechend angerechnet werden.**

An jedem festgesetzten Standort zum Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen ist ein heimischer, kleinkroniger Laubbäum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte für die anzupflanzenden Bäume sind vor Ort abzugleichen und ggf. örtlich anzupassen. Es wird die Verwendung der schadstoffresistenten Sorten der Pflanzliste II empfohlen.
  - Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es wird die Verwendung der schadstoffresistenten Sorten der Pflanzliste II empfohlen.
  - Innere der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine mindestens 2-reihige Hecke in einer Pflanzqualität von 50-70 cm mit einer Endwuchshöhe von maximal 150 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste III empfohlen. Alle anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Der Zeitpunkt der Ersatzpflanzungen ist dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.
  - Innere der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.**
- Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB**
  - Die im Bereich der zu fallenden Bäume und des Rückbaus des Bestandsgebäudes im Baufeld mit dem Kennbuchstaben A befindlichen Nistkästen sind nach Beendigung der Brutperiode abzunehmen und vor Beginn der nachfolgenden Brutperiode fachgerecht an der nordöstlichen Fassade des im Baufeld mit dem Kennbuchstaben A befindlichen Bestandsgebäudes unterhalb des Dachüberstands anzubringen.
  - Nach Fertigstellung des Neubaus in dem Baufeld mit dem Kennbuchstaben B sind an dessen südöstlicher Gebäudefassade unterhalb des Dachüberstands 3 Kleinvogelkästen mit Einfluglochdurchmesser von 26 mm sowie 3 Vögelkästen mit Einfluglochdurchmesser von 32 mm anzubringen.
- Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB**
  - Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
  - Auf der mit C gekennzeichneten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Laderampe mit einem Dach und zwei Seitenwänden auf einer Länge von 0,5 m zu umbauen. Die Öffnung der Umbauung ist zur südwestlichen Baugrenze des Baufeldes A auszurichten.
  - Auf der mit E gekennzeichneten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Laderampe mit einem Dach und zwei Seitenwänden zu umbauen. Die Umbauung ist an das Hauptgebäude anzubauen. Die Öffnung der Umbauung ist zur nordwestlichen Baugrenze des Baufeldes B auszurichten.
  - Die Abstellfläche für die Einkaufswagen des im Baufeld B geplanten Einzelhandelsbetriebes ist innerhalb der mit D gekennzeichneten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen anzuordnen und mit einem Dach und drei Seitenwänden zu umbauen. Die Öffnung der Umbauung ist zur nordwestlichen Baugrenze des Baufeldes B auszurichten.

### Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungs-zentrum“
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Durch Baugrenzen definiertes Baufeld mit Kennbuchstaben zur Differenzierung
- Verkehrsräume § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Ein- und Ausfahrtsbereich
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - private Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber verschiedener Verkehrsflächen
- Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
  - Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
  - Anpflanzen von großkronigen Bäumen
  - Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen
  - Erhalt von großkronigen Bäumen
  - Erhalt von kleinkronigen Bäumen
  - Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Fläche für Stellplätze
  - mit Geh- bzw. Leitungsrechten gem. textlicher Festsetzung 1. 2 ff zu belastenden Flächen mit Bezeichnung
  - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG mit Kennbuchstaben
  - Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
  - Bemaßung in m
  - Streichung von Festsetzungen, die im öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes enthalten waren
- Bestandsangaben**
- Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
  - Gebäude
  - Höhenpunkt in Meter ü. DHHN 2016
  - Laubbäum
  - Wiese
  - Leuchte
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- | Art der baulichen Nutzung | Nutzungsschablone                 |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Grundflächen-zahl         | maximale Gebäudehöhe i. DHHN 2016 |

### Hinweise

- Pflanzliste I**
- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Spitzahorn, rotblättrig | Acer platanoides 'Cleveland' |
| Spitzahorn, rotblättrig | Acer platanoides 'Royal Red' |
- Pflanzliste II**
- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Feldahorn, kegelförmig   | Acer campestre 'Eisrig'         |
| Feldahorn, eiförmig      | Acer campestre 'Hubers Elegant' |
| Spitzahorn, säulenförmig | Acer platanoides 'Columnare'    |
| Spitzahorn, kegelförmig  | Acer platanoides 'Olmsted'      |
- Pflanzliste III**
- |            |                  |
|------------|------------------|
| Heckenrose | Rosa corymbifera |
| Hundsrose  | Rosa canina      |
| Weinrose   | Rosa rubiginosa  |
- Bauzeitenregelung**
- Zur Vermeidung von Brutverlusten und Störungen des Brutgeschehens sowie zur Beachtung des Tötungsverbots sind notwendige Fall- und Rodungsmaßnahmen sowie Rückbauarbeiten am Bestandsgebäude ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Sofern Rückbauarbeiten innerhalb der Brutperiode nicht zu vermeiden sind, ist der betroffene Bereich zuvor auf ein Vorhandensein von Brutvögeln zu untersuchen. Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Neubrandenburger Liste

Nahrungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>52.1</b>
(Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.2
<b>Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse</b>	<b>52.49.1</b>
<b>Drogenwaren und Apotheken</b>	<b>52.33.2, 52.31</b>
<b>Schreib- und Papierwaren</b>	<b>52.47.1</b>
Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	
<b>Zeitungen und Zeitschriften</b>	<b>52.47.3</b>
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 503), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17. Februar 2015, öffentlich bekannt gemacht am 19. Februar 2015 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20. Februar 2015, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 20. Oktober 2016 mit der 2. Satzung zur Änderung der Hauptatzung, öffentlich bekannt gemacht am 04. November 2016 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20. Oktober 2016.

### Verfahrensvermerke

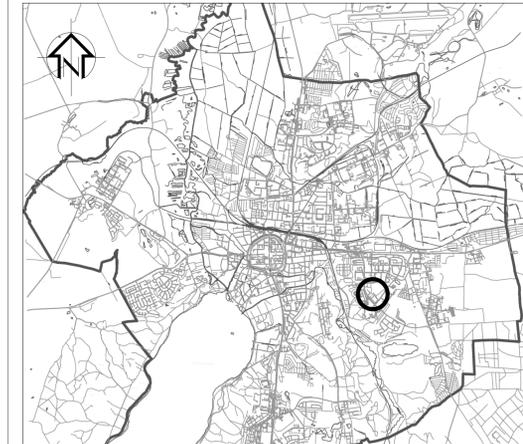
- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 12 BauGB) der Stadtvertretung vom 13.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am \_\_\_\_\_ erfolgt.
  - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am \_\_\_\_\_ beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt worden.
  - Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ erfolgt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am \_\_\_\_\_ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am \_\_\_\_\_ im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Neubrandenburg, \_\_\_\_\_ Siegel Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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, \_\_\_\_\_ Siegel Amtsleiter Kataster & Vermessungsamt
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - 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 Behörden und Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
  - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
- Neubrandenburg, \_\_\_\_\_ Siegel Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am \_\_\_\_\_ im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

### Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: Teilfläche des Flurstücks 364  
 im Osten: Teilfläche des Flurstücks 8/1030, Teilfläche des Flurstücks 8/355, Teilfläche des Flurstücks 8/1031,  
 im Süden: Teilfläche des Flurstücks 8/772, Teilfläche des Flurstücks 8/987, Teilfläche des Flurstücks 364,  
 im Westen: östliche Grenze des Flurstücks 8/230, Teilfläche des Flurstücks 8/346, östliche Grenze des Flurstücks 8/151

Planungsgebiet: 1,25 ha

### Übersichtsplan



# STADT NEUBRANDENBURG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43

### „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“

#### Entwurf zum Satzungsbeschluss

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 6

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
 Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: März 2019 M 1:500