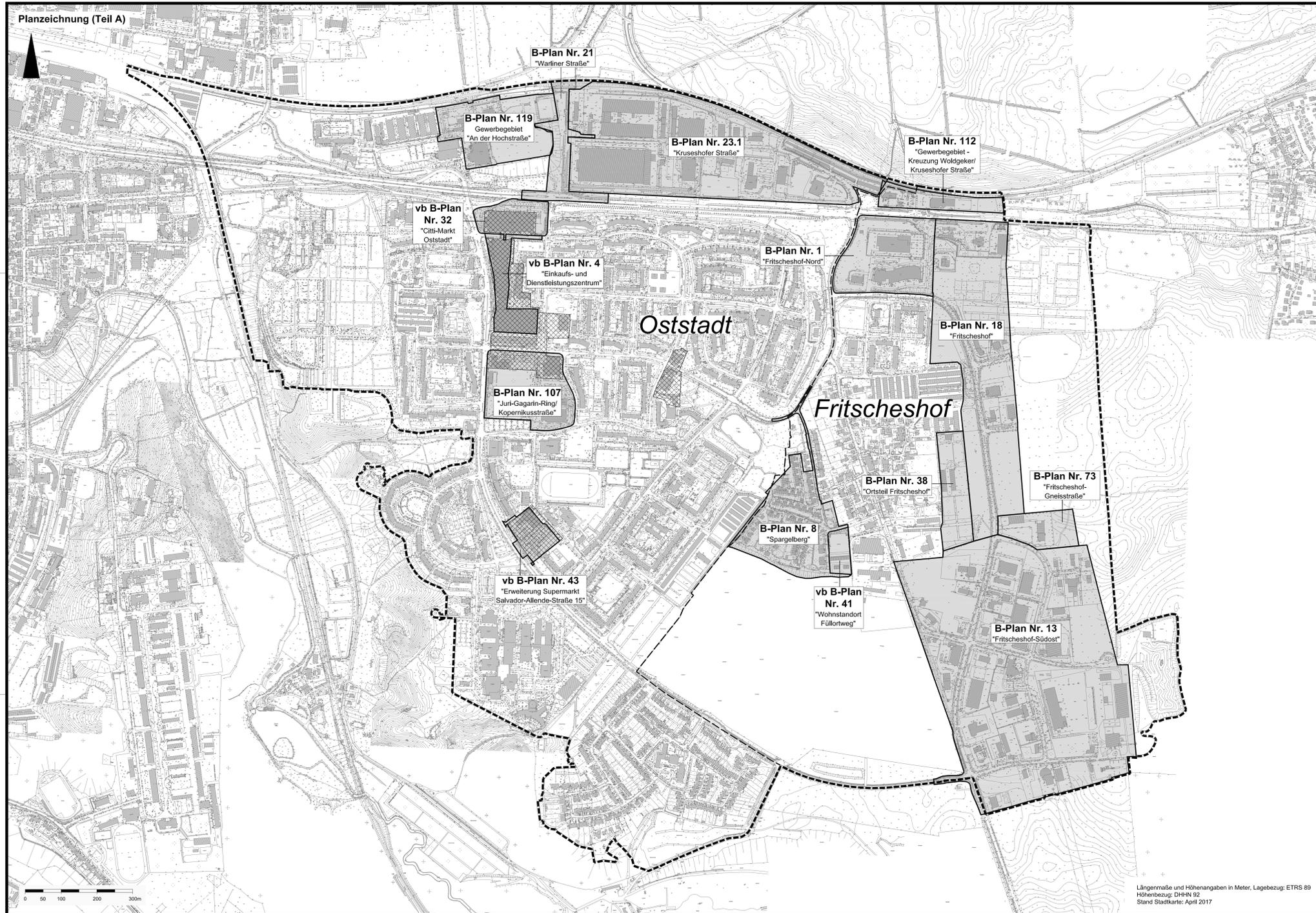




# SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 118 "Einzelhandel Oststadt"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.20 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.09.20 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 118 "Einzelhandel Oststadt", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



## Planzeichenerklärung

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Umgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche rechtverbindlicher Bauleitpläne mit Bezeichnung
  - B-Plan Nr.** Bebauungsplan
  - vb B-Plan Nr.** vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - zentrale Versorgungsbereiche entsprechend Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg (1. Fortschreibung 2019)
  - Abgrenzung Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof

- Bestandsangaben**
- vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 92 bezogen

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.20 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baumutzungsverordnung (BauMVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung-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)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz-LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V S. 303, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.20 (GVBl. M-V S. 166, 161)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVBl. M-V S. 467)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 11.12.19, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.20 im Internet unter [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 20.02.20

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
  - Der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.
  - Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen (untenplanierter Innenbereich).
  - Nach § 30 BauGB zu beurteilende Flächen (in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen) sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.
  - Nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen (Außenbereich) sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.
- Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche**
  - Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (Neubrandenburger Liste) nicht zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	VZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)	zulässig in
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), Fischereierzeugnisse (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)	52.1 52.2	A, B, C, D
Schmibblumen und Blumenblendezeugnisse (52.49.1)	52.49.1	A, B, C, D
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2	A, B, C, D
Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Kunstfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	52.47.1	A, B, C, D
Zellulare und Zeitschriften	52.47.3	A, B, C, D
Unterhaltungszettelformen und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3	A, B, C, D
Zentrenrelevante Sortimente	VZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)	zulässig in
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1	A, B, C
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0	A, B
Bekleidung und Bekleidungszubehör	52.42	A, B, C
Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42.5	A, B
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.43.1	A, B
Schuhe (52.43.1)	52.41.2	A, B, C
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2), Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräten, fotochemisches und -chemisches Material, Entwickler, Filmersatz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, telemechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.44.3 52.44.4 52.44.6	A, B, C
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Kortwaren (52.44.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6	A, B
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, peripheren Einheiten und Software einschließlich CD-Rom und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assemblage von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.47.2	A, B, C
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.48.2	A, B, C
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.50.1 52.50.2	A, B
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.49.8	A, B
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportausrüstung, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.48.6	A, B
Spielewaren einschließlich Kindermöbel, Spiel-fahrdräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scharzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsets zum Schneiden, Brennen, Emailieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)	52.45.3	A, B
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)		

An A-Zentrum, B-B-Zentrum, C-C-Zentrum, D-D-Zentrum, Df-E Dezentrale Fachmarktsandort VZ 2003 Ziffer: Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (Statistisches Bundesamt)

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (Neubrandenburger Liste) als untergeordnete Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Diese Verkaufsstellen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstelle muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss die Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, Kioske und Backshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 m<sup>2</sup>, ausnahmsweise zulässig.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Tankstellenshops mit einer max. Größe von 200 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 13.05.15.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtsanzeiger am 27.05.16 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 04.02.19 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeigenerstellung gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 L. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.08.17 bis zum 25.08.17 erfolgt.
  - Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.17 erfolgt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.08.17 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 13.12.18 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 06.02.19 bis zum 07.03.19 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplans und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://bauleitplanung.neubrandenburg.de> einsehbar gewesen. 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 30.01.19 im Stadtsanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister

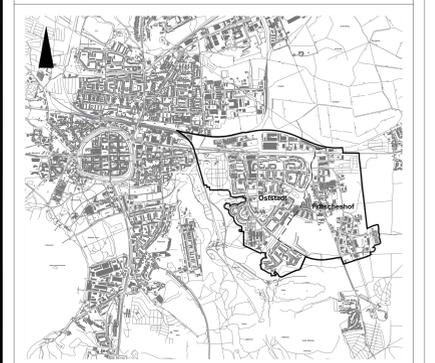
Neubrandenburg, \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister

## Geltungsbereichsgrenzen

Als Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans werden die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost festgelegt.

Planungsgebiet: ca. 400 ha.

## Übersichtsplan



## VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 118 "Einzelhandel Oststadt"

### Entwurf zum Satzungsbeschluss

Gemarkung: Neubrandenburg Flur 3, 4, 5, 16

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
Abteilung Stadtplanung

Juli 2020 M 1 : 2500