

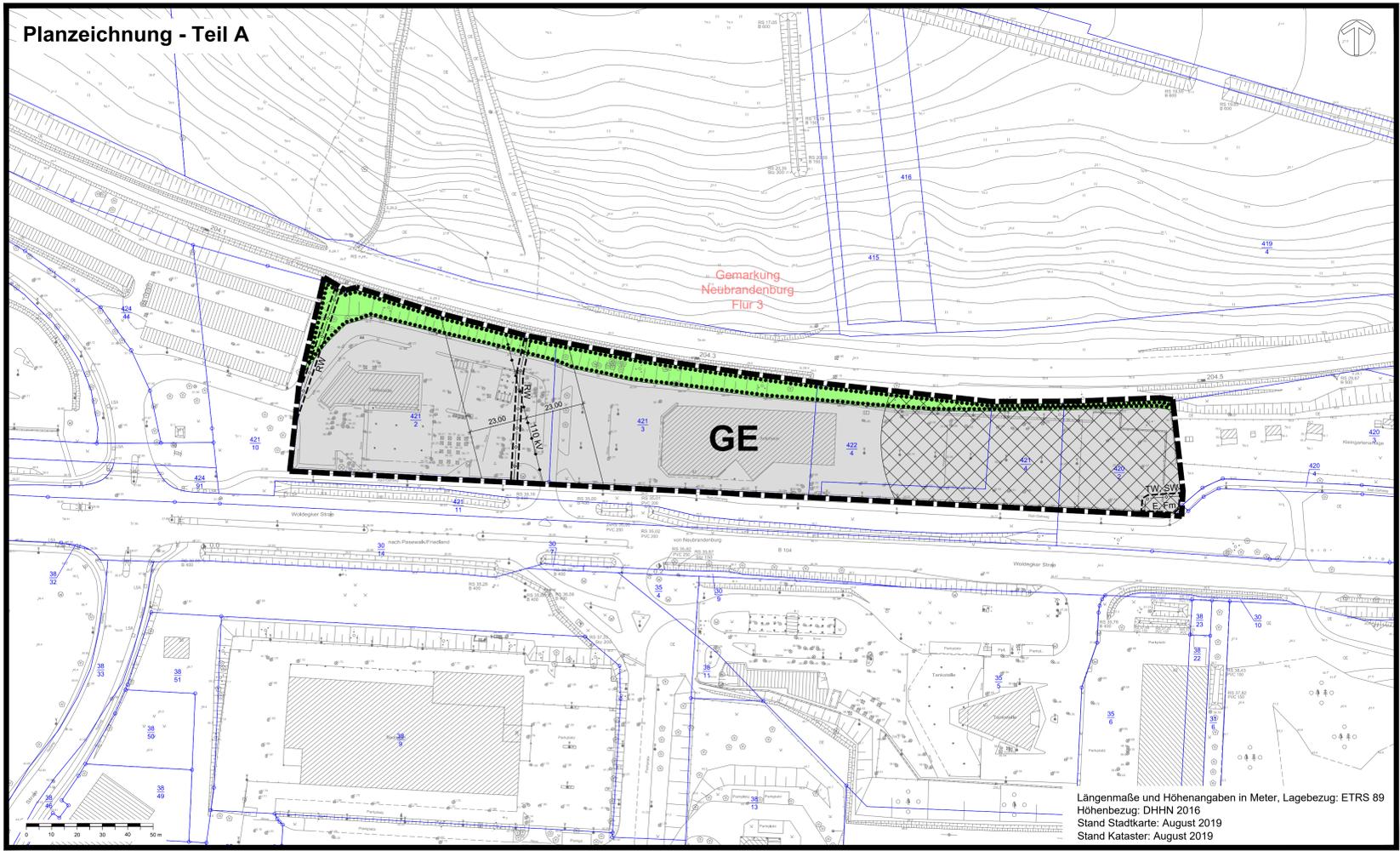


SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 112

"Gewerbegebiet - Kreuzung Woldegker/Kruseshofer Straße"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.20 (BGBl. I S. 587) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.19 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.09.20 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 112 "Gewerbegebiet - Kreuzung Woldegker/Kruseshofer Straße", 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 der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, in denen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente (siehe Tabelle, Auszug aus der Neubrandenburger Liste) verkauft werden, unzulässig.
 - Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (siehe Tabelle) ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).
 - Ausnahmsweise sind Einzelhandelseinrichtungen nur als Verkaufsstätten zulässig, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind (Werkverkauf) und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.
 - Tankstellenshops sind mit einer max. Größe von 200 m² ausnahmsweise zulässig.
 - Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind unzulässig.

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meteware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektions- geräte, fotoelektronische und -chemische Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feimechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.49.4 52.48.5
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3 52.44.4 52.44.6
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.49.5 52.49.6
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsacke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrer, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emailieren, Batiken, Modellieren, Giessen u.ä. (52.48.6)	52.48.6
Musikinstrumente und Musikalien (52.45.3)	52.45.3
Nahrungs- und Genussmittel (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
Schnittblumen und Blumenbindererzeugnisse (52.49.1)	52.31 52.33.2
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2
Nahrungs- und Genussmittel (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
Schnittblumen und Blumenbindererzeugnisse (52.49.1)	52.31 52.33.2
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2
Schreib- und Papierwaren (52.33.2) und Papieren Schreib- und Papierwaren (52.33.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	52.47.1
Zeitung und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Auf den zeichnerisch zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Lücken sind gleichwertig nach Art und Qualität der Artenliste 1 und 2 zu füllen.
- Im Geltungsbereich ist je 6 Stellplätze 1 Baum in Art und Qualität nach Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.

2.4 Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig (siehe Artenliste 1 und 2) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Artenliste 1 - Laubbäume für Stellplätze und Ersatzpflanzungen:
Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Großkronige Laubbäume: Spitzahorn Bergahorn Stieleiche Traubeneiche Winterlinde Silberweide	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata Salix alba	Mittelkronige Laubbäume: Weißbuche Vogelkirsche Eberesche Elsbeere Wild-Birne Birke	Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aucuparia Sorbus intermedia Pyrus pyraeae Betula pendula
---	--	---	--

Kleinkronige Laubbäume:
Weißdorn
Wild-Apfel

Crataegus monogyna Malus sylvestris	Liguster Kreuzdorn Schwarzer Holunder Sai-Weide Gewöhnlicher Besenginster Heckenkirsche	Ligustrum vulgare Rhamnus cathartica Sambucus nigra Salix caprea Cytisus scoparius Loncera xylosteum
--	--	---

Artenliste 2 - Sträucher für Wildhecken:
Sträucher mindestens 1 x verpflanzt, Höhe 60-120 cm, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm

Hasel Hartrieel Pfaffenhütchen Schlehe Hafer-Pflaume Hundsrose Weißdorn	Corylus avellana Cornus sanguinea Euonymus europaea Prunus spinosa Prunus domestica ssp. insititia Rosa canina Crataegus monogyna	Liguster Kreuzdorn Schwarzer Holunder Sai-Weide Gewöhnlicher Besenginster Heckenkirsche	Ligustrum vulgare Rhamnus cathartica Sambucus nigra Salix caprea Cytisus scoparius Loncera xylosteum
---	---	--	---

3. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Für die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Grünflächen ohne Baumbepflanzungen
 - mit Verbundpflastern oder anderen aufnehmbaren Materialien befestigte Rad- und Gehwege
 Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern.

4. Nachrichtliche Übernahme

- Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen innerhalb von Bodendenkmalen, welche nach § 2 Abs. 5 DSchG M-V geschützt sind. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals (archäologische Untersuchung) ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der öffentlichen Versorgungssträger § 9 (1) 21 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Bestandsangaben**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - Flurstücksgrenze mit -nummer
 - Böschung
 - vorhandener Höhenpunkt (Bezug: DHHN 2016)
 - eingemessenes Großgrün
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**
 - unterirdische Leitungsführung
 - E Elektro TW Trinkwasser
 - RW Regenwasser SW Schmutzwasser
 - Fm Fernmelde
 - oberirdische Leitungsführung 110 kV mit Schutzbereich (beidseitig 23,00 m)
 - Bodendenkmal

Geltungsbereichsgrenzen

- im Norden: die südliche Grenze des Flurstücks 422/6, (Bahnlinie Neubrandenburg-Pasewalk)
- im Osten: die westliche Grenze des Flurstücks 420/3
- im Süden: die nördliche Grenze der Flurstücke 421/11, 424/91 und 420/3 (Woldegker Straße/B104)
- im Westen: die östliche Grenze des Flurstücks 421/10.
- Planungsgebiet: 1,73 ha

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.20 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.19 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.20 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 11.12.19, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.20 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.20

Trinkwasserschutz

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa der Wasserfassung Neubrandenburg II (Datzetal). Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung von Neubrandenburg vom 08.07.02 (GVOBl. M-V 2002, S. 547) unterliegen diese Gebiete insbesondere baubedingten Beeinträchtigungen, die durch Beachtung des § 3 einschließlich der Anlage 5 (Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen) vermieden bzw. minimiert werden sollen (siehe Begründung).
- Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sind die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu kontaktieren und die Schaltertaubnis ist einzuholen.

Artenenschutz

- Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Tierarten und ihrer Nachkommen sind Baumfällungen, Rodungen von Hecken und Gebüschen außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September).
- Werden zukünftig bauliche Änderungen an den Gebäuden durchgeführt, sind diese auf das Vorkommen von Brutvogelniststätten sowie Fledermausquartiere zu überprüfen und entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu ergreifen.

Trinkwasserschutz

- Innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA ist es verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern; ausgenommen sind Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung, sofern die Gründungssohle tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Bei dem gegebenen Grundwasserstand von 3-4 m unter der Geländeoberkante, darf die Gründungssohle der jeweiligen Baumaßnahme somit nicht tiefer als 1-2 m liegen. Darüber hinaus schränkt die Wasserschutzgebietsverordnung weiterhin die Ansiedlung von Gewerbe hinsichtlich Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ein. Diese sind entsprechend § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen förmlich anzuzeigen. Gewerbeansiedlungen sind mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde abzustimmen. Über die Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens muss über § 34 BauGB einzelfallbezogen entschieden werden. Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschicht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein oberflächennahes Gewässer vorgesehen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

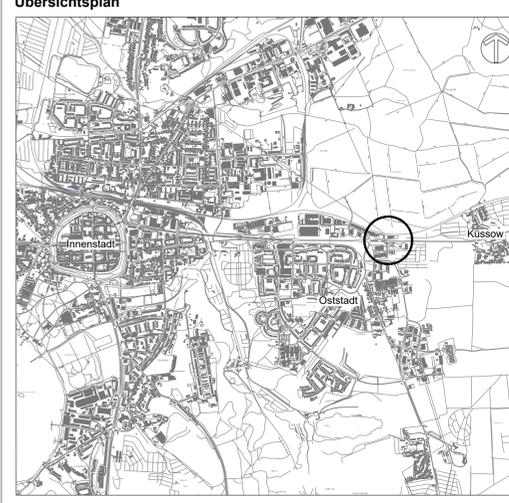
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 20.06.13. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 24.07.13 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 08.02.19 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 11.12.19 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 10.01.20 bis zum 10.02.20 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Während der öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes 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 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.12.19 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, Siegel
Silvio Witt
Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Siegel
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Übersichtsplan



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 112

"Gewerbegebiet - Kreuzung Woldegker/Kruseshofer Straße"

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 3

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Juli 2020 M 1:1000