

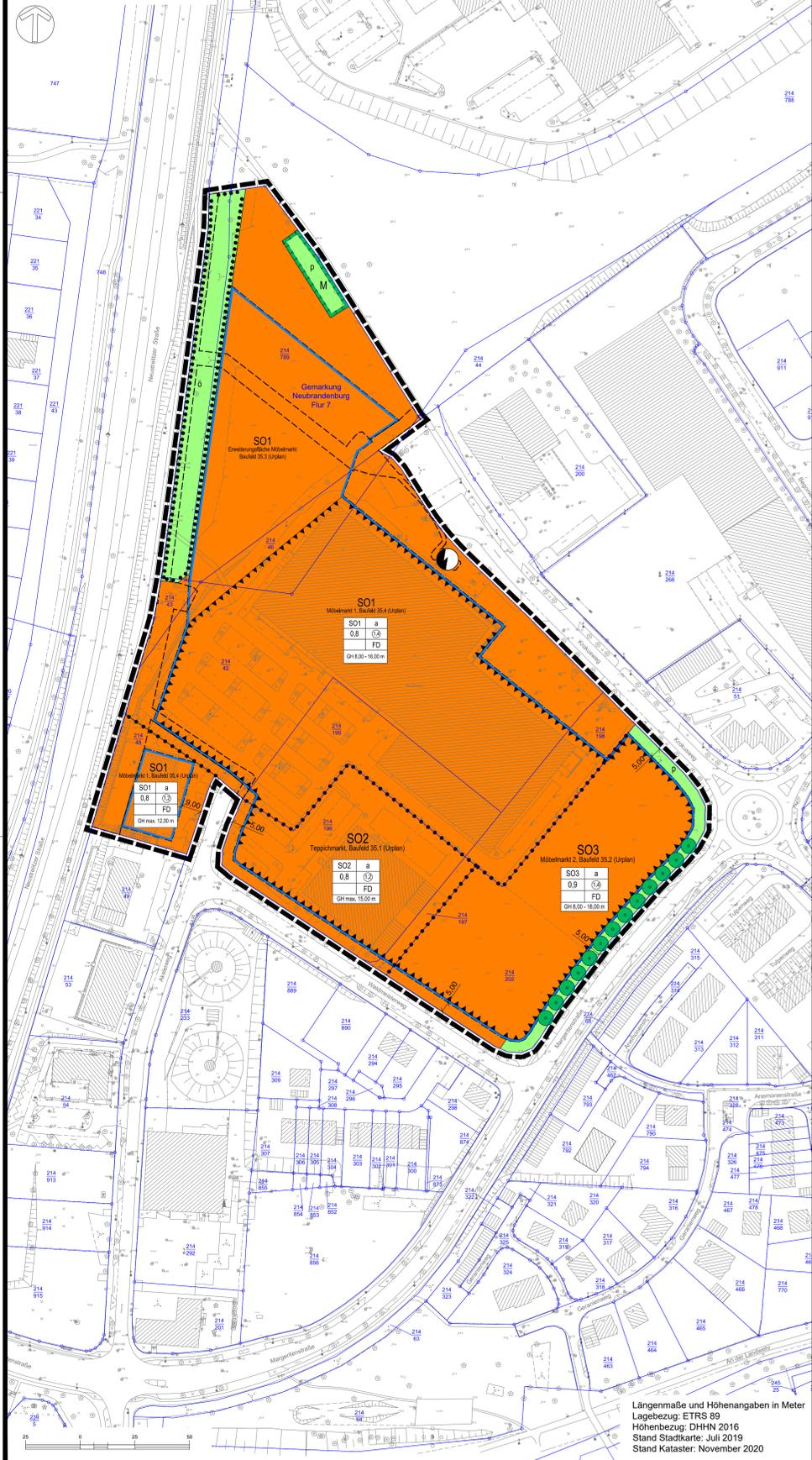


# SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.19 (GVObI. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "An der Landwehr (Gewerbepark)", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

### Planzeichnung - Teil A



### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 und § 23 Abs. 3 BauNVO**

Füllschema der Nutzungsschablonen

SO1 a	Art der baulichen Nutzung/ Gebietsbezeichnung	Bauweise
0,8 (a) FD	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8 (a) FD		Dachform

Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß  
Bezugspunkt: Höhe über NNH im DHHN2016

**Baugrenze**

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ableseranlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

**Elektrizität**

**Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
**p** private Grünflächen **ö** öffentliche Grünflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

**M** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**●** Anpflanzen: Bäume  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**Sonstige Planzeichen**  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger - schmale Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Baugebieten § 16 Abs. 5 BauNVO

**Darstellungen ohne Normcharakter**  
Baufeld 35 Baufeld mit Nummerierung entsprechend Ulpian  
Bemaßung in Metern

**Bestandsangaben**  
vorhandene bauliche Anlagen  
Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer  
Böschung  
vorhandener Höhenpunkt (Bezug: DHHN2016)  
eingemessenes Großgrün

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baufeldpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung-PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.19 (GVObI. 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 (GVObI. M-V 1998 S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.20 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Planischerstellungsgesetz vom 20.05.20 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.21 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20.05.20 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.21 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVObI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVObI. M-V 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

### Text (Teil B)

- 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.1 Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von Möbelmärkten (SO1 und SO3) und Teppichfachmärkten (SO2).  
1.2 Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den drei sonstigen Sondergebieten nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten entsprechend Tabelle 1 zulässig.  
Tabelle 1:  

Kernsortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) 2ziffer (und jeweils untergeordnete)
Wohnmöbel	(52.44.1)
Büromöbel und Büroorganisation	(52.49.9)
Haushaltsstühlen, Betten, Schlaf-, Reise-, Steppdecken, Ober- und Unterbetten, Kopfkissen, Matratzen, Haus- und Tischwäsche, Hand-, Bad-, Geschir- und Glasbücher, Badzimmerelemente aus Frotteergewebe, Tischdecken und -tücher, Servietten, Bettwäsche, Bettfedern und Daunen	(52.44.2)
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoffe, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sessellaufgaben, sonstige Heimtextilien	(52.44.7)
Teppiche	(52.48.1)

- 1.3 Eine integrierte Restaurierung zusätzlich zur Verkaufsfläche ist zulässig.  
1.4.1 Im **SO1 Möbelmarkt 1** sind mindestens 11.000 m<sup>2</sup> und maximal 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Von der vorhandenen Verkaufsfläche dürfen max. 2.000 m<sup>2</sup> bzw. 10% der Gesamtverkaufsfläche branchenübliche Rand- und Nebensortimente entsprechend Tabelle 2 (gemäß Neubrandenburger Liste) umfassen.  
1.4.1.1 Im **Baufeld 35.4** sind im Rahmen der zulässigen maximalen Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise mindestens 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.  
1.4.1.2 Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (52.42.4), das der Erstausrüstung dient, ist mit max. 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.  
1.4.1.3 Der Verkauf von Uhren (52.48.5), die nur dem Wohnzweck dienen, ist zulässig.  
1.4.2 Im **SO2 Teppichfachmarkt** sind min. 2.100 m<sup>2</sup> und max. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Von der vorhandenen Verkaufsfläche dürfen max. 600 m<sup>2</sup> bzw. 15% branchenübliche Rand- und Nebensortimente entsprechend Tabelle 2 (gemäß Neubrandenburger Liste) umfassen.  
1.4.3 Im **SO3 Möbelmarkt 2** sind mindestens 4.000 m<sup>2</sup> bis maximal 7.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Von der vorhandenen Verkaufsfläche dürfen maximal 1.000 m<sup>2</sup> bzw. 15% der Gesamtverkaufsfläche branchenübliche Rand- und Nebensortimente entsprechend Tabelle 2 (gemäß Neubrandenburger Liste) umfassen.

Tabelle 2:

Zentrenrelevantes Randsortiment	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) 2ziffer (und jeweils untergeordnete)
Haushaltsgegenstände	(52.44.3)
Keramische Erzeugnisse, Glaswaren	(52.44.4)
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	(52.44.6)
Weißes Glas	(52.45.1)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel	(52.48.2)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Für technische Aufbauten und Werbeanlagen ist die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m auf einer Fläche von max. 20% der Grundfläche ausnahmsweise zulässig. Ein Werbetermin ist im SO1 mit einer Gesamthöhe bis 25,0 m ausnahmsweise zulässig.

- 2.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten  
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,9 für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.
- 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)**  
3.1 Die Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudehöhen von mehr als 50,0 m.  
3.2 Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m außerhalb der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.  
3.3 Die aufgeführten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
  - Einkaufswagenstellplätze mit Einhausung
  - Parkplatzschrägen
  - Kinderspielgeräte
  - Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
  - Abstellplätze für Fahrräder mit Einhausung/Überdachung
  - Ladestationen für Elektromobilität.

3.3.1 In den Baufeldern SO1 und SO3 sind jeweils 2 Ladesäulen für E-Fahrzeuge zu installieren, die dem zukünftigen Bedarf anzupassen sind.

- 4. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
4.1 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.  
4.2 Im Geltungsbereich ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.  
4.3 Die anzupflanzenden Gehölze (siehe Festsetzungen 4.1 und 4.2) sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig (siehe Artenliste 1 und 2) zu ersetzen.  
4.4 Die Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten sind in der Begründung aufgeführt. Artenliste 1 - Laubbäume für Stellplätze und Ersatzpflanzungen: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
Artenliste 2 - Sträucher für Wildhecken: Pflanzqualität: Sträucher mindestens 1 x verpflanzt, Höhe 60 bis 120 cm, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe 150 bis 200 cm  
Baufeldfreimachungen (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüsch) sind außerhalb des Brutzeitraums durchzuführen (1. März bis 31. August).  
4.5 Zur Sicherung des Bestandes der Sandstrohlöhle (gefährdete Pflanzenart) ist auf der Maßnahmefläche M die Aussaat dieser Pflanzenart vorzunehmen.  
4.6 Neu zu errichtende Dachflächen sind extensiv zu begrünen oder mit Photovoltaikanlagen vorzusehen.  
4.7 Unter dem Vorbehalt der Sickerfähigkeit des Bodens ist das von Dachflächen des SO3 anfallende Niederschlagswasser über Rigolen- bzw. Mulden Systeme zu versickern.

- 5. **Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
5.1 Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger, Leitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten sowie die Flächen zu diesem Zwecke zu betreten bzw. zu befahren. Auf Baum- und fernwurzeln Strauchpflanzungen ist in Leitungsnahe zu verzichten.  
5.2 Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Grünflächen ohne Baumpflanzungen
  - mit Verbundpflaster oder anderen aufnehmbaren Materialien befestigte Rad- und GehwegeDie Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern.

6. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**  
Die Festsetzungen des ursprünglichen Planes zu den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln gelten mit Ausnahme eines Baufeldes weiterhin. (Bekanntmachung und In-Kraft-Treten der Satzung am 19.07.06, erneute öffentliche Bekanntmachung am 29.10.08, Bekanntmachung am 26.08.15 für rückwirkendes In-Kraft-Treten vom 29.10.08) Im **Baufeld 35.3** wurden die Festsetzungen für den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag und in der Nacht um jeweils 1 dB(A) vermindert.

SO/Baufeld	Schalleistungspegel L <sub>Tag</sub> (IFSP)	Schalleistungspegel L <sub>Nacht</sub> (IFSP)
SO1 (35.1, 35.3)	64 dB (A)/m <sup>2</sup>	49 dB (A)/m <sup>2</sup>
SO2 (35.1)	64 dB (A)/m <sup>2</sup>	49 dB (A)/m <sup>2</sup>
SO3 (35.2)	57 dB (A)/m <sup>2</sup>	42 dB (A)/m <sup>2</sup>
35.4	65 dB (A)/m <sup>2</sup>	50 dB (A)/m <sup>2</sup>

- 7. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 LBAuO M-V)**  
7.1 Neu zu errichtende Dachflächen sind extensiv zu begrünen oder mit Photovoltaikanlagen vorzusehen.  
7.2 Auf Dächern müssen die Solaranlagen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen mit einer Höhe bis max. 20% der Gebäudehöhe und mit einem Abstand zur Gebäudedecke von mindestens 1,5 m zulässig.  
Großflächige ebenerdige Solaranlagen sind nicht zulässig.  
7.3 Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so **anzuordnen**, dass keine Einsehbarkeit von öffentlichen Bereichen gegeben ist.

### Hinweise

Ver- und Entsorgung  
Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sind die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu kontaktieren und die Schachterlaubnis ist einzuholen.

### Bodenkmale

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich keine Bodenkmale. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V (GVObI. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Geltungsbereichsgrenzen

Das Plangebiet wird begrenzt durch  
im Norden: das Flurstück 214/788 der Flur 7,  
im Osten: den Krokusweg sowie die Margeritenstraße,  
im Süden: den Waldmeisterweg, den Akeleiweg und das Flurstück 214/49,  
im Westen: die Brunnenstraße 96.

Planungsgebiet: ca. 5,42 ha

### Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 19.04.07.  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 02.05.07 erfolgt.  
2. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 26.06.08 den 1. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
3. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 29.11.19 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).  
4. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.07.08 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 1. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 10.07.08 erfolgt.  
5. Der 1. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 24.07.08 bis zum 25.08.08 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 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.07.08 im Stadtanzeiger örtlich bekannt gemacht worden.  
6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 05.09.19 den 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
7. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB am 30.09.19 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 2. Entwurf