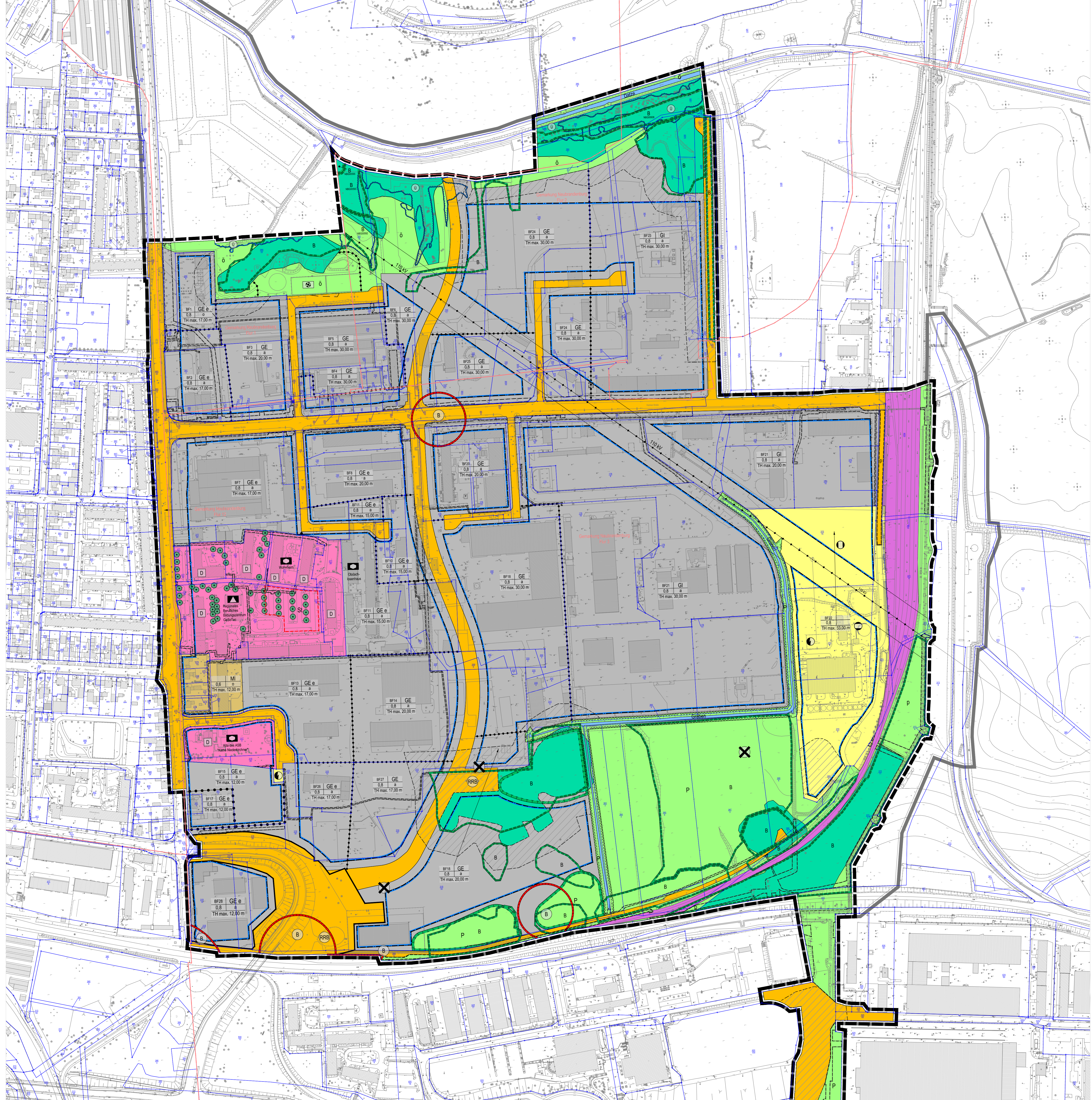




# SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Warliner Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von ... folgende Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Warliner Straße", bestehend aus der Planzeichnung -Teil A und dem Text -Teil B, erlassen:



### Planzeichnung - Teil A

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89  
Höhenbezug: DHHN 2016  
Stand Statikarte: 2019 - 2023  
Stand Kataster: 27.03.2024

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - GE 8 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - TH Traufhöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
  - a abweichende Bauweise
  - o offene Bauweise
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Schule
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)**
  - Bahnanlagen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich Nebenanlagen
  - private Straßenverkehrsflächen einschließlich Nebenanlagen
- Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Elektrizität
  - Gas
  - Fernwärme
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen
  - Bewegungsplatz Typ O (12-18 Jahre)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
  - Wasserflächen
  - offener Graben
  - Datze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umzengung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung Bäume
  - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG
  - vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (continuous ecological functionality)
- Sonstige Planzeichen**
  - Umzengung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe und der Öffentlichkeits- schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
  - Umzengung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Umzengung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtmäßigen Satzung vom 25.05.2011
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bestandsangaben**
  - vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandener Höhenpunkt (Bezug: DHHN 2016)
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Nutzungsschablonen**

| Fläche       | Baufeld                     | Baugebiet |
|--------------|-----------------------------|-----------|
| 0,8 a        | Grundflächenzahl            | Bauweise  |
| TH max. 20 m | maximal zulässige Traufhöhe |           |
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - 110 kV-Freileitung mit Schutzzone Leitungstrasse beidseitig 23,00 m
  - Bereich Planfeststellung B104/B06
  - Ortsumgebung 1. BA Baulos 2 B104n
  - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
  - Waldumwandlungsfläche nach LWaldG M-V (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
  - Umzengung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
  - geschütztes Biotop mit Nummer
  - Umzengung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Überschwemmungs- Regenrückhaltebecken gebiet
  - Umzengung von Gesamtanlagen (Eisenbleib), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)
  - Denkmalmerkmal
  - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Umzengung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltauffälligen Stoffen belastet sind, Kernzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung

### Text - Teil B

- #### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise den in der Neubaubereichsliste der zentralen- oder nahbereichsbezogenen Sortimentsauswertungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung (es sind die realen Höhen der Immissionen und der Lärmzustände anzuwenden) berechnete Beurteilungspegel L<sub>1,7</sub> der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung:
  - Ausnahme nach § 1 (10) BauNVO für den bestehenden Einkaufsmarkt, Sponzorierstraße (Flurstück 37/25)**

Für den bestehenden Einkaufsmarkt sind Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handels- und/oder Gewerbebetrieb steht. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb des produzierenden Handels- oder Gewerbebetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Von den Einschränkungen ausgenommen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör und Mineralien.
  - Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO** werden der Handel und bodenähnliche Betriebe nicht zugelassen.
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO** werden die nach § 8 (3) 1, 2 und nach § 9 (3) 1, 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zugelassen.
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO** werden die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergünstigungen nicht zugelassen.
  - Gemäß § 4 BauNVO** sind in den Baugeländen des Bebauungsplanes in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Versorgungsflächen einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung möglich.
  - Photovoltaik-Freiflächenanlagen** sind nur zur Eigenversorgung der ansässigen Unternehmen zulässig. Der Anlagenleistung darf den Eigenbedarf nicht überschreiten.
  - Batteriespeicher** sind grundsätzlich nur betriebsbezogen zulässig. Die netzdienliche Nutzung (z. B. durch Netzschlusskonzept) ist nachzuweisen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Auf dem Flurstück 270/16 der Flur 3 (Versorgungsfläche) ist zur Optimierung der Wärmeversorgung eine bauliche Anlage (Kurzzeitwärmespeicher) mit einer Traufhöhe von 33 m zulässig.
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Die abweichende Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Längenerweiterung von 50 m entfällt. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Das Ergebnis der Kontrolle sind ggf. auch die Abriss- bzw. Fallarbeiten an diesen Gebäuden bzw. Bäumen zu überwachen.
  - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 16 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB)**

Alle nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind zu begrünen und ständig zu unterhalten.

Zu mindestens 10% der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Sträucher zu unterhalten; vorhandene Sträucher werden angerechnet.

Je 3 Stellplätze ist ein mittelkröniger oder großkröniger Laubbau zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich sind die Bäume durch Baumstreifen (Mindestbreite 6 m) und mit Anfahrtschutz gegen Verdichtung und mechanische Beschädigung zu schützen. Gruppenweise Baumplanungen sind auch möglich.

Je 1000 m<sup>2</sup> Lagerfläche ist ein großkröniger Laubbau zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**

**5.1 Baumerzatz**  
Bei Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen sind gemäß Baumschutzkompensationsrichtlinien Ersatzbäume heimischer Art und Herkunft in der Mindestqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m sowie einen Dreieck. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Grube nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Grube sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumplanungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baumpflanzung und Inbetriebnahme durchzuführen.

**5.2 Zur Vermeidung artenschutztechnischer Verbotstatbestände sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich:**  
CEF 1 Für den Verlust des Zauneichensenslebensraumes sind an der der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle und Größe ein Winterquartier anzulegen. Dafür ist je Fläche einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Pflanzgebiet vorhandenen Abbruchmaterial, Steinen, Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländeanteile verfüllt. Die Ersatzhabitate sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.  
CEF 2 Für den Verlust des Zauneichensenslebensraumes sind in der Nähe des Winterquartiers 2 Sommerquartiere zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die Ersatzhabitate sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.  
CEF 3 Durch die Installation von Fledermaus-Ersatzquartieren in Art und Anzahl dem Ergebnis den vorausgehenden Gebäu- und Baumuntersuchungen entsprechend, ist ein Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren.  
CEF 4 Durch die Installation von Ersatznistkästen für Höhlenbrüter, in Art und Anzahl dem Ergebnis den vorausgehenden Gebäu- und Baumuntersuchungen entsprechend, ist ein Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Nischenbrüter zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind im Plangebiet vorhandenen Nischenbrütern zu entsprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und ein uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. (Detaillierte Aussagen zur Ausführung sind dem Umweltbericht zu entnehmen)
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionswirkwärmeflächenbezogenen Schalldruckpegel (IFSP) weder tags (06:00 bis 22:00 h) noch nachts (22:00 bis 06:00 h) überschreiten.

IFSP tags und nachts in dB

| Baufeld | IFSP in dB(A) <sup>1</sup> | Tag | Nacht |
|---------|----------------------------|-----|-------|
| BF 1    | 55                         | 43  | 42    |
| BF 2    | 55                         | 43  | 41    |
| BF 3    | 60                         | 46  | 44    |
| BF 4    | 60                         | 46  | 45    |
| BF 5    | 61                         | 46  | 47    |
| BF 6    | 63                         | 46  | 45    |
| BF 7    | 63                         | 46  | 45    |
| BF 8    | 63                         | 46  | 45    |
| BF 9    | 63                         | 46  | 45    |
| BF 10   | 63                         | 46  | 45    |
| BF 11   | 63                         | 46  | 45    |
| BF 12   | 63                         | 46  | 45    |
| BF 13   | 63                         | 46  | 45    |
| BF 14   | 63                         | 46  | 45    |
| BF 15   | 63                         | 46  | 47    |

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 08.02.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Aushang im Stadtanzeiger am 22.03.2017 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 öffentlich die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Offenlegung in der Zeit vom 12.02.2024 bis zum 12.05.2024 durchgeführt worden. Der Plan wurde während dieser Zeit im Internet eingestellt.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurden in der Zeit vom ... bis zum ... im Internet auf der Webseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg unter <https://www.neubrandenburg.de/OeffentlicheAuslegung> gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB veröffentlicht und haben während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Dienstgebäude Friedrich-Engels-Ring 53, 17033 Neubrandenburg, unter <https://www.neubrandenburg.de/OeffentlicheAuslegung> veröffentlicht. Die Internetseite, unter der die genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist vor Beginn der Veröffentlichung öffentlich bekannt gemacht worden. In diesem Zeitraum ist der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich in das Internet eingestellt worden und die zu veröffentlichen Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes (<https://www.bauportal-nv.de>) zugänglich gemacht worden.
- Neubrandenburg, ... Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen 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 abgelehnt werden.
- Neubrandenburg, ... Amtseifer Kataster- und Vermessungsamt
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am ... von der Veröffentlichung im Internet unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 6 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... 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.
- Neubrandenburg, ... Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über inhaltliche Auskünfte zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und § 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am ... im Stadtanzeiger öffentlich 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 (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 4 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.

### Hinweise

- #### Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)
- Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1996, S. 12). Erdenberggräberlicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale durch die Landesämter für Kultur und Denkmalpflege rechtlich vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommene Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/Archivierung der Umzäunung hat der Bauer und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 8 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der unteren Denkmalbehörde Neubrandenburg, Tel. 0390 595-2939 bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neubrandenburg, Tel. 0395 888761.
- Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. Jan. 1996, S. 12 f.) die untere Denkmalbehörde (Tel. 0395 55-2989) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde in unverändertem 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.
- #### Vermeidungsmaßnahmen
- V1 Fallungen und Baufeldfreisetzungen sind vor 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen unter aufgeführter Artengruppen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:  
Fledermaus/Aufwachen: Vor Abriss oder Umbau bzw. vor Fallungen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm sind die Gebäude bzw. Bäume auf Besatz durch Fledermäuse bzw. durch Höhlen- oder Nischenbrüter zu kontrollieren. Im Ergebnis der Kontrolle sind ggf. auch die Abriss- bzw. Fallarbeiten an diesen Gebäuden bzw. Bäumen zu überwachen.  
Baumbewohnende Käfer: Vor Fallungen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm sind diese auf geeignete Höhlen und auf Besatz durch geschützte baumbewohnende Käfer wie den Eichen- oder Rosenkäfer zu kontrollieren. Im Ergebnis der Kontrolle sind ggf. auch die Fallarbeiten zu überwachen. Baumastanschnitte sind ggf. zu bergen und umzulagern.  
Reptilien: Vor Modellierung sind vorhandene Offenflächen die in Abs. 8 des Umweltberichtes als geeignete Habitate für Zaunrechen gekennzeichnet sind (Baufeld im Südwesten), im Winter für den Beginn der Fäll- und Modellierungsarbeiten zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun mit halbhohlen Eimern mit Fluchtplanitz ist im folgenden Frühjahr zu stellen. Die in die Eimer gelangten Tiere können so getötet werden. Zusätzlich sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzuschätzen.
- Mit den oben genannten Arbeiten sind anerkannte fachkundige Personen im Rahmen von ökologischen Baubegleitungen zu beauftragen. Die Personen werden in die Planung der Bauleistungen (Modellierungen, Fallungen, Abrissarbeiten) einbezogen, überwachen die Bauarbeiten und legen diese bei Bedarf an Anweisungen der Personen sind umzusetzen. Gegebenenfalls sind durch diese Ausnahmeregelungen einzulösen oder Baustopps auszusprechen. Die Personen haben weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. (zusätzlich) notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Flächen, Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Personen sind vor Beginn der Arbeiten zu benennen und haben nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernehmen sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Ziele umzusetzen:  
Gebölzschutzbereich: Schutzbereich Jagdhof Großvogel: Alle Gebölze bleiben erhalten.  
Zuvor durchgeführte Untersuchungen von zur Beseitigung vorgesehenen Gebäuden/Bäumen, angeordnet und dauerhaft erhalten.
- V4 Die mit dem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind nach der Fällung gleichwertig zu ersetzen. Der Kompensationsumfang wird gem. Baumschutzkompensationsriss M-V festgelegt.
- V5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und ständig zu unterhalten. Pro 200 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche sind 20 m<sup>2</sup> heimische Sträucher (z.B. Hasel, Bauernjasmin, Holunder, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Wildplaurne, Flieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.
- V6 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu verhindern, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> zu vermeiden oder entsprechend gefüllte Scheiben mit Mustern z.B. Beschriftung: Saffex® FLYSAFE™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraster zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind unstrichfähig zu gestalten.
- V7 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die stufenlos mit Vollabschirmung, Nachtsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.
- V8 Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Vermeidung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsamts mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu ersetzen.
- V9 Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuführen und zu verbrauchen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über Notüberläufe entweder dezentral zu versickern oder abzulassen. Die Ableitung in natürliche Oberflächengewässer erfolgt ausschließlich nach Zustimmung mit geeigneter technischer Anlagen.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2024 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist
- Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern (LPlanM-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 80a bis 80d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPNG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.1996 (GVOBl. M-V S. 503, 615), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch § 156 Abs. 3 des Gesetzes (GVOBl. M-V S. 351)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter [www.neubrandenburg.de](https://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 25.01.2025

### VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Warliner Straße"

### Übersichtsplan

Planungsgebiet: ca. 89,4 ha

### Entwurf

Gemarkung Neubrandenburg, Fluren: 1, 2, 3, 6 und 12

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Oktober 2025

M 1:2000