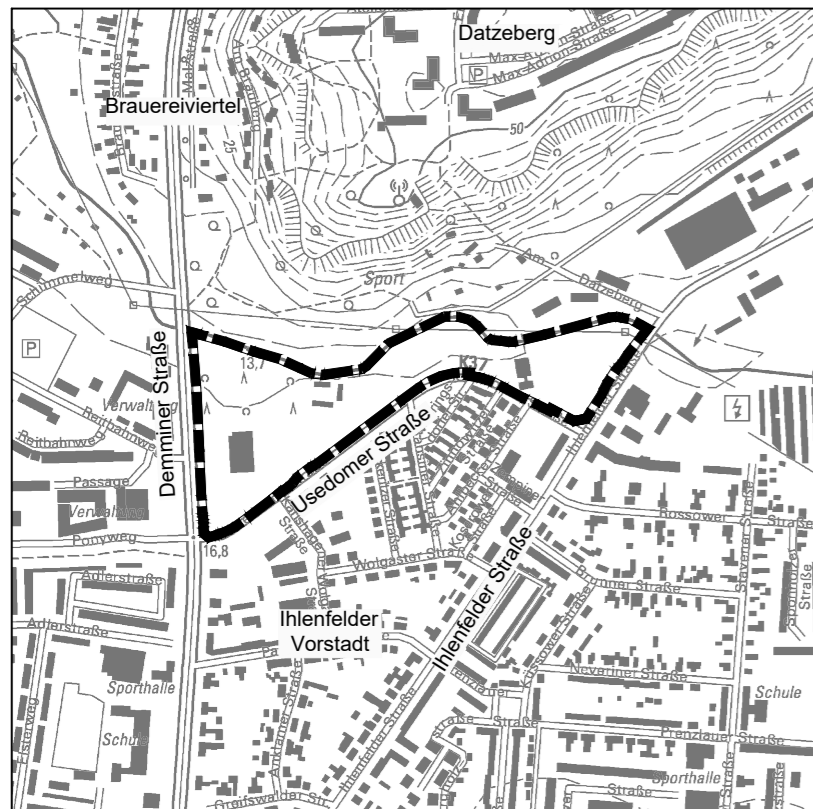


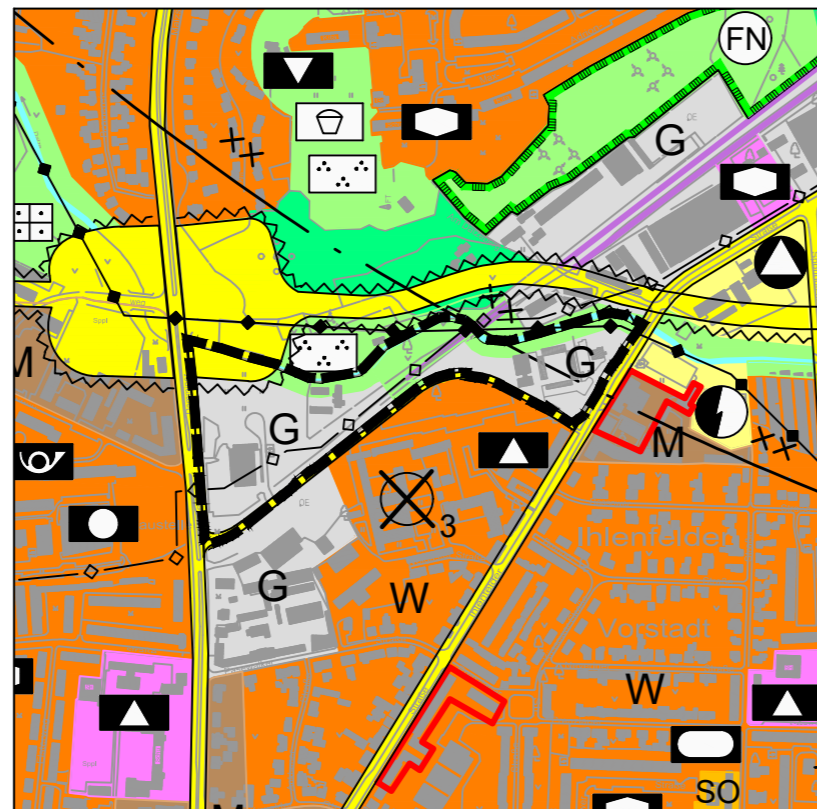


# 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Teilfläche "Demminer Straße/Alte Brauerei")

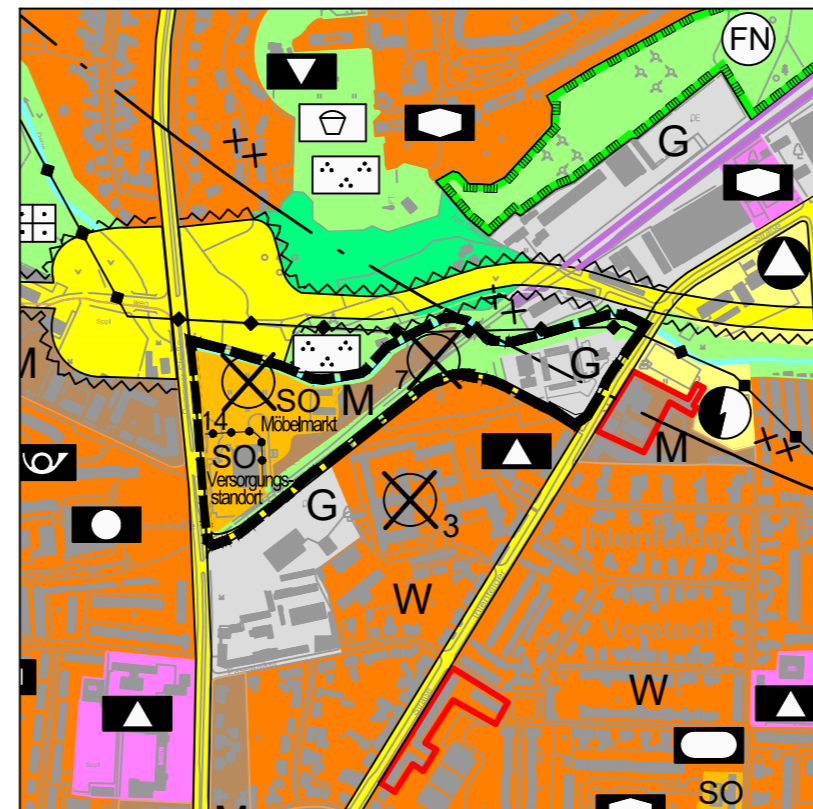
Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereiches



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan  
(Fassung der Neubekanntmachung vom 2. Juni 2021,  
berichtigt am 21. Dezember 2022)



geänderte Darstellung



## ÄNDERUNGSBEREICHSGRENZEN:

- im Norden: die Datze,
- im Osten: die Ihlenfelder Straße,
- im Süden: die Usedomer Straße (die nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 74.2 „Wolgaster Straße“),
- im Westen: die Demminer Straße

## PLANUNGSZIEL:

Planungsziel ist die Umnutzung einer Gewerbebrache für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes und die Entwicklung gemischter Nutzungen, die Sicherung des bestehenden Versorgungsstandortes für den (Lebensmittel-)Einzelhandel und die Entwicklung eines Grünverbunds entlang der Datze.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 3 BauGB der Stadtvertretung vom **22.09.2022**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **30.11.2022** erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **02.11.2022** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB als öffentliche Auslegung vom **06.04.2023** bis **11.05.2023** erfolgt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **03.06.2024** erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **13.04.2023** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **16.05.2024** den Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurden in der Zeit vom **03.06.2024** bis zum **03.07.2024** im Internet auf der Webseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg unter <http://bauleitplanung.neubrandenburg.de> gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB veröffentlicht und haben während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Dienstgebäude Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, öffentlich ausgelegen. Die Internetseite, unter der die genannten Unterlagen eingesehen werden konnten, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt gemacht worden. In diesem Zeitraum ist der Inhalt der Bekanntmachung **ist** zusätzlich in das Internet eingestellt worden und die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes (<https://www.bauportal-mv.de>) zugänglich gemacht worden.

- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **03.06.2024** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 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 Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am **\_\_\_\_\_** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, wurde am **\_\_\_\_\_** von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **\_\_\_\_\_** gebilligt.

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

- Die Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom **\_\_\_\_\_**, Az.: \_\_\_\_\_ erteilt.
- Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 § 6 Abs. 5 S. 1 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am **\_\_\_\_\_** im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen worden. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des **\_\_\_\_\_** wirksam geworden.

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

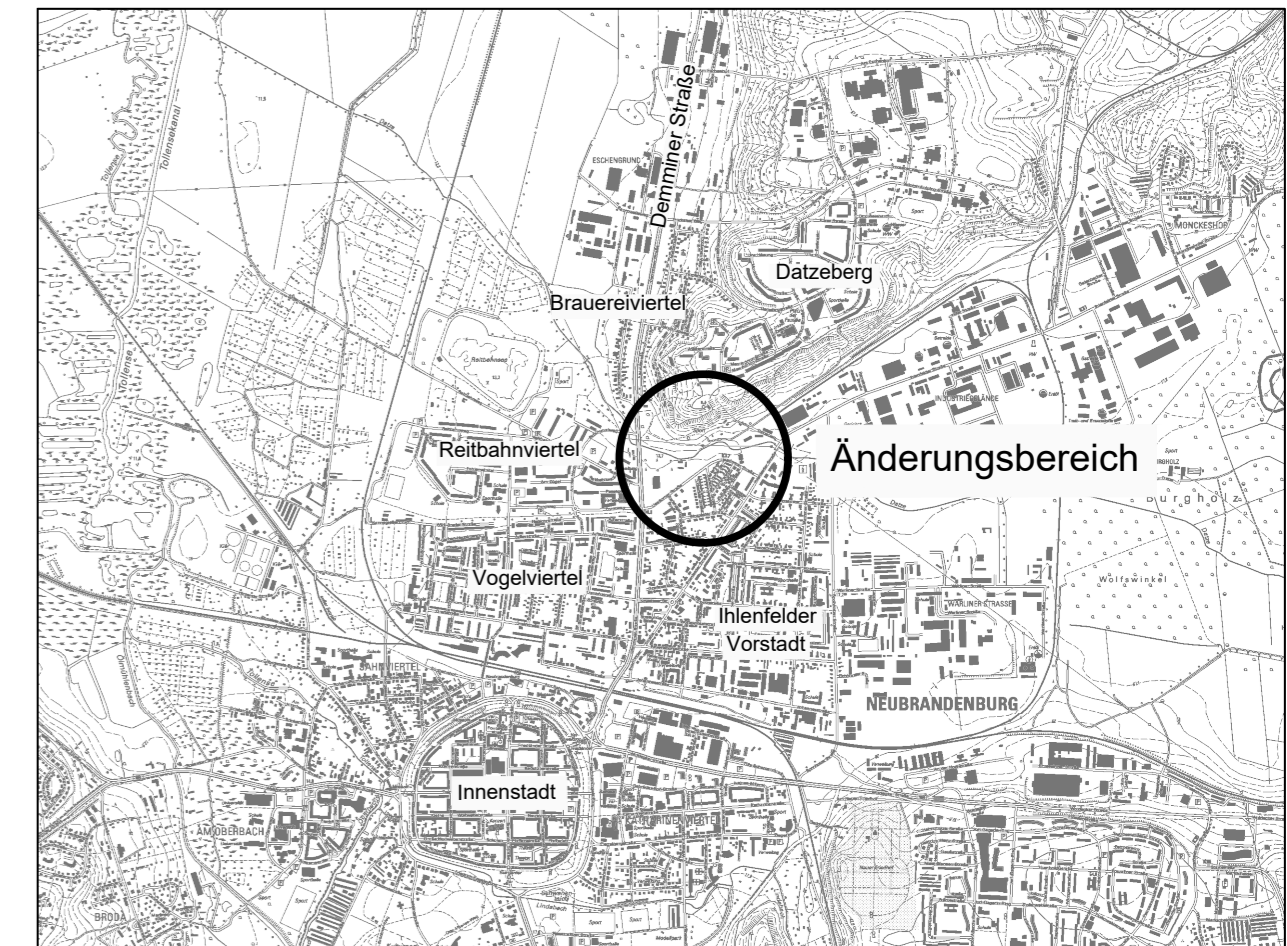
## PLANZEICHEN

<b>I. DARSTELLUNGEN</b> (§ 5 Abs. 2 und 4 BauGB)	<b>Grünflächen</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
<b>Bauflächen bzw. Baugebiete</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	GRÜNFLÄCHEN
<b>M</b> GEMISCHTE BAUFLÄCHE (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	
<b>G</b> GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b> (§ 5 Abs. 3 BauGB)
<b>SO</b> SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO) Möbelmarkt Versorgungsstandort	FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) Nummerierung entsprechend Erläuterungsbericht, Abschnitt 3.8.5 Altlasten
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)	<b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>
ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN	BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGPLATZES NEUBRANDENBURG
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4 BauGB)	BEREICH VON 1,5 km BIS 4,0 km HALBMESSEUR UM DEN SBP, ZULÄSSIGE BAUHÖHE BIS 25,0 m, BEZOGEN AUF DEN SBP
OBERRIRDISCHE LEITUNGSFÜHRUNG ELEKTRO 110 KV	<b>IV. SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
UNTERIRDISCHE LEITUNGSFÜHRUNG FERNWÄRME	--- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES DER 27. ÄNDERUNG
<b>Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB)	••••• ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN VON BAUGEBIETEN
FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (BImSchG)	

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

## ÜBERSICHTSPLAN



## VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG Flächennutzungsplan

### 27. Änderung (Teilfläche "Demminer Straße/Alte Brauerei") Entwurf zum Feststellungsbeschluss