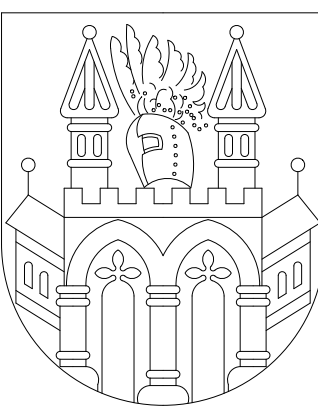
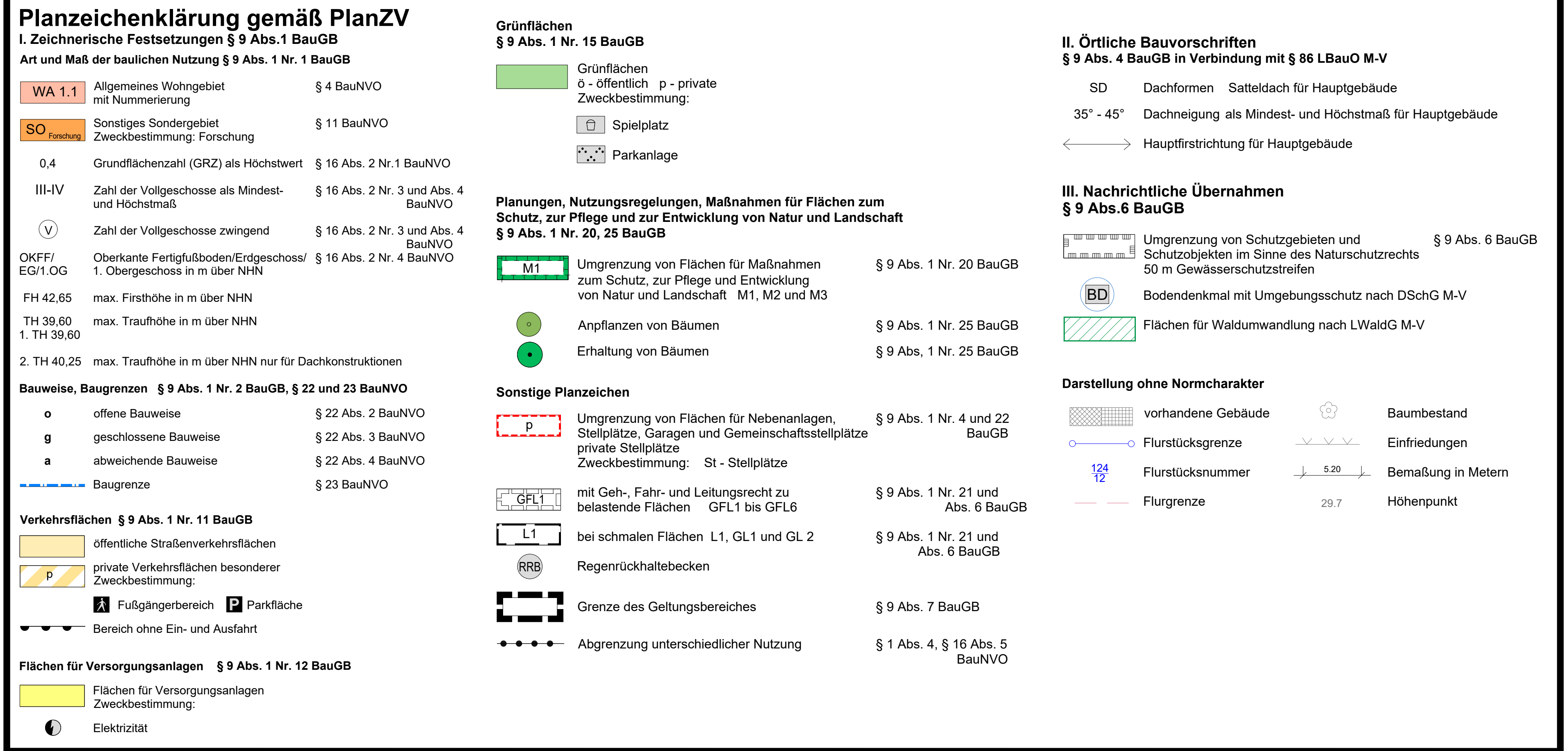
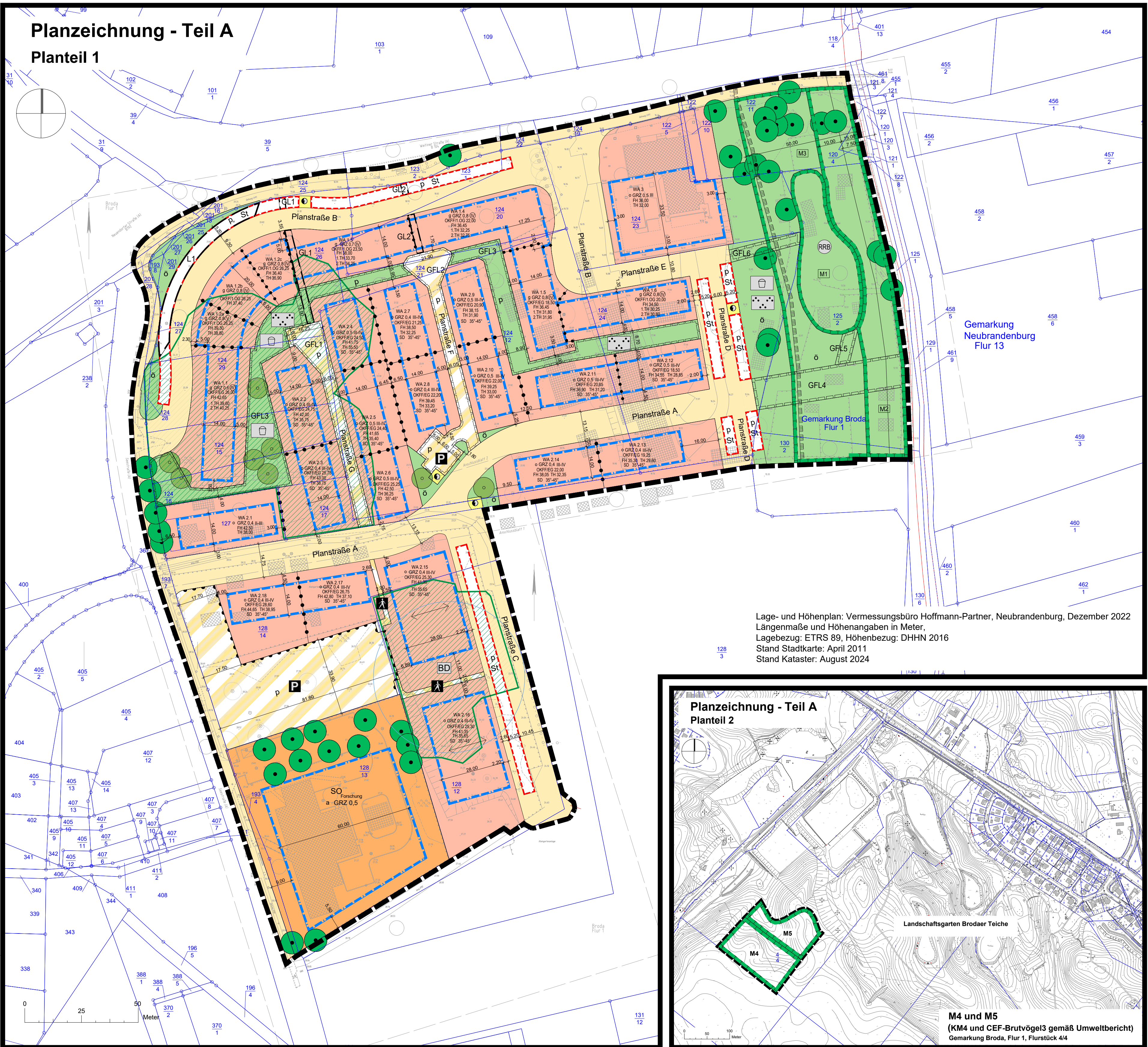




SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBau M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344, 2016 S. 28), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug", bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text-Teil B und den Örtlichen Bauvorschriften erlassen:



- ### Text (Teil B)
- #### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 und § 15 BauNVO**
 - WA 1.1**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude § 4 Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen § 3 Abs. 4 BauNVO mit Bezug auf § 4 Abs. 2 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO
 - Räume für freie Berufe § 13 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen § 4 Abs. 3 Pkt. 2 und § 13a Bau NVO
 - WA 2**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude § 4 Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen § 3 Abs. 4 BauNVO mit Bezug auf § 4 Abs. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO
 - Räume für freie Berufe § 13 BauNVO
 - WA 3**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude § 4 Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen § 3 Abs. 4 BauNVO mit Bezug auf § 4 Abs. 2 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO
 - Räume für freie Berufe § 13 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen § 4 Abs. 3 Pkt. 2 und § 13a Bau NVO
 - WA 4**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude § 4 Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen § 3 Abs. 4 BauNVO mit Bezug auf § 4 Abs. 2 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO
 - Räume für freie Berufe § 13 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen § 4 Abs. 3 Pkt. 2 und § 13a Bau NVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO**
 - Die Überschreitung der max. Firsthöhe bzw. der tatsächlichen Gebäudehöhe/Firsthöhe ist zulässig.
 - Ausnahme: Die Überschreitung der max. Firsthöhe bzw. der tatsächlichen Gebäudehöhe/Firsthöhe ist für technische Aufbauten der Energieerzeugung ausgenommen (Scheinmaße), der Belüftung sowie im WA 1.2, a, b, c auch für Aufbauten über einer Überschreitung der max. Firsthöhe bzw. tatsächlichen Gebäudehöhe/Firsthöhe mit bis zu 2,30 m zulässig, wenn sie mind. im Abstand von 4,00 m vom Gebäudeand errichtet werden. Die Überschreitung der Antika von Risaliten ist für technische Aufbauten der Energieerzeugung (ausgenommen Scheinmaße) um 0,50 m zulässig.
 - Die in allen Baulichen WA 1 und WA 2 festgesetzten KOFF/EG1 OG (Oberkante Fertigfußboden/Erdegeschoss) können zur Angleichung an die Höhe der anliegenden Erschließungsstraße bis zu 50 cm nach oben bzw. bis zu 40 cm nach unten angepasst werden.
 - Für die festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhen (1. und 2. Traufhöhe) gilt die Regelung unter 2.4 entsprechend für die Baulichen.
 - Die max. Traufhöhe in allen WA 2 kann durch Risalite mit Flachdächern auf diesen Gebäudeteilen bis zu 2,00 m überschritten werden.
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 darf durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 20 BauNVO in WA 2,4 bis WA 2,6 und WA 2,9 bis WA 2,12 nur mit 25 % überschritten werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB und § 22 und 23 BauNVO**
 - Bei der offenen Bauweise ist in allen WA keine Gebäudehöhe von max. 28 m zulässig.
 - Balkone und Erker können die Baugrenze bis zu 0,5 m überschreiten. Die Länge der Balkone und Erker sind jeweils bis zu 4 m zulässig.
 - Balkone und Erker mit Überdachung der Baugrenze sind in WA 2,2 und WA 2,3 (an der Planstraße G) und in WA 2,7 und WA 2,8 (an der Planstraße F) nur auf der westlichen Seite der jeweiligen Baulücke zulässig.
 - Terrassen können die Baugrenze bis zu 2,0 m überschreiten und dürfen jeweils nicht größer als 15 m² sein.
 - In den Abstandsflächen zwischen Verkehrsflächen und dem Hauptgebäude und seiner verlängerten Baulucht bzw. der Baugrenze, die den Verkehrsflächen zugewandt sind, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO nicht zulässig. In WA 1,1 kann abweichend eine Fahrradabstellanlage errichtet werden.
 - In allen Baulichen von WA 1 und WA 2, die an den öffentlichen und privaten Grünflächen und an kleineren öffentlichen Grünflächen liegen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBauO MV nur mit Abstand von 1,50 m zu diesen Grünflächen zulässig.
 - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu befestigten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 - In den privaten Stellplatzflächen und der privaten Parkfläche der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auch Müllplätze, Paketboxen und Fahrradabstellplätze einschließlich Überdachung oder Einhausung zulässig.
 - Auf allen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Straßen und Stellplätze) sowie der privaten, öffentlich nutzbaren und öffentlichen Grünflächen sind in den gekennzeichneten Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL bis GFL 6) zugunsten der Allgemeinheit und der Stadtwerke Neubrandenburg festgesetzt.
 - Ein Geh- und Leitungsrecht (GL 1 und GL 2) ist für die Wegeverbindungen ab der

- #### II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V
- Gestaltung baulicher Anlagen**
 - WA 1 und WA 3:
 - Die Dächer sind mit hellbraunen bis rotbraunen und anthraziten Dachpfannen oder Ziegeln, auch engobiert, zulässig. Metallische sind nur in grau und silberfarben zulässig. Die Fassaden sind nur in weißem bis hellem Putz, Bezugswert ± 50 %, zulässig. Untergeordnet können Holz und Klinker eingesetzt werden. Das Erdgeschoss und die Sockelbereiche sind in dunkler oder farbig abgesetzter Ausführung zu den weiteren Geschossen zulässig. In Erdgeschossen mit Stellplätzen sind die Fassaden offen zu gestalten oder mit Türen in ihrer Farbe einheitlich auszuführen. In WA 1,2 a,b,c sind nur Flachdächer zulässig.
 - WA 2:
 - Die Dächer sind nur mit hellbraunen bis rotbraunen und anthraziten Dachpfannen oder Ziegeln, auch engobiert, zulässig. Metallische sind nur in grau und silberfarben oder als Bitumenbedeckung und nur auf den fachgerechten Realisätschächten zulässig. Realistischer sind nur mit Flachdach zulässig. Die Fassaden sind nur in weißem bis hellem Putz, Bezugswert ± 50 %, zulässig. Untergeordnet können Holz und Klinker eingesetzt werden. Das Erdgeschoss und die Sockelbereiche sind in dunkler oder farbig abgesetzter Ausführung zu den weiteren Geschossen zulässig.
 - Risale und Nebenanlagen sind mit Flachdach auszuführen. Sie sind zu begrünen oder mit Solaranlagen zu versehen; eine Kombination ist ebenfalls möglich.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 0,5 m² ihrer Ansichtfläche zulässig.
 - Einfriedung der Grundstücke entlang der Straßenverkehrsflächen sind nur als Hecken bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken und zu den öffentlich nutzbaren Grünbereichen sind die Hecken bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
 - Arten für erwachsene Standorte (z. B. Mälden, Randbereiche)**

Arten für erwachsene Standorte (z. B. Mälden, Randbereiche)	Arten für erwachsene Standorte (z. B. Mälden, Randbereiche)
Leitarten:	Quercus robur
Roter Hainbuche	Cornus sanguinea
Hunds-Rose	Rosa canina
Eberle-Rose	Rosa spinosissima
Sandorn	Hippophae rhamnoides
Wacholder	Juniperus communis
Arten für erwachsene Standorte (z. B. Mälden, Randbereiche)	Arten für erwachsene Standorte (z. B. Mälden, Randbereiche)
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Fraxinus alnus
Silber-Weide	Salix caprea
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnah gestaltetes, unversiegeltes Regenrückhaltebecken mit landschaftsgerechter Bepflanzung und Anbindung an die freie Landschaft anzulegen. Hierzu sind eine mind. 200 m² große Wasserfläche, Uferböschungen mit einer Neigung von 1:3, eine mind. 5 m breite dauerhaft nutzungsfreie Pufferzone landside der Böschungsoberkante und Geh- und Heckenpflanzung (Pflanzliste 1 und 3) herzustellen (kompensationsmindernde Maßnahme KMm gemäß Umweltbericht).
 - Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Streifen von 10 m mit kräuterrreichen Säumen zu etablieren. Die Ansaat erfolgt mit einer Regio-Saatsmischung aus dem Ursprungsraum 03, Nordost-deutsches Tiefland. Von der Gewässerlinie des Ölmühlenbachs sind in einem Puffer von 25 m eine Fläche mit naturnahem Bewuchs zu entwickeln. Dabei ist ein ca. 15 m breiter naturnaher Uferstreifen mit heimischen Gehölzen (mit Bäumen, Gebüchen) zu integrieren. Das Einrichten eines Weges in wassergebundener Bauart im Pufferbereich ist zulässig, wenn dieser mindestens 15 m von der Gewässerlinie entfernt liegt (Vermeidungsmaßnahme Vm gemäß Umweltbericht).
 - Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Anlage parkartiger Grünflächen im Siedlungsbereich und Pflanzung von Gehölzen herzustellen. Dazu soll der Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern mind. 30 % (mit Bäumen überkronte bzw. mit Sträuchern bestandene Fläche) betragen. Es sind standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietsgenauen Heckenröhren zu verwenden. Der Anteil von nichtheimischen Gehölzen darf bei max. 20 % liegen. Die Pflanzqualität für Bäume als Heister beträgt mind. 175/200 cm und für Sträucher mind. 125/150 cm. Auf 100 m² ist ein Baum zusammen mit Sträuchern im Verband 10 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Einsaat hat mit einer Wieseneinrichtung mit Regioausatz zu erfolgen. Es sind maximal 10 % der Gesamtfäche als Verkehrsflächen (z. B. Wege- oder Platzflächen) in wassergebundener Bauart zulässig (Kompensationsmaßnahme KM3, CEF-Maßnahme Brnagel, Vm gemäß Umweltbericht).
 - Auf der mit M4 gekennzeichneten Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Umwandlung von Intensivacker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mahwiese vorzunehmen. Auf der Fläche sind 5 Lesestein-Holzhaufen einzubringen (CEF-Maßnahme Brnagel, CEF-Maßnahme Zanderbach) gemäß Umweltbericht.
 - Auf der mit M5 gekennzeichneten Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Umwandlung von Intensivacker in eine Brachfläche mit der Nutzungsoption als Mahwiese vorzunehmen. Auf der Fläche sind 5 Lesestein-Holzhaufen einzubringen (CEF-Maßnahme Brnagel, CEF-Maßnahme Zanderbach) gemäß Umweltbericht.
 - Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB**

Ausgleich und Ersatz des Eingriffs finden auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans statt:

 - Die Kosten der im Rahmen des Waldkompensationspools der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg durchgeführten Maßnahmen: Anlage von Wald durch Pflanzung mit standortheimischen Gehölzen und dem Bebauungsplan zugeordnet (Kompensationsmaßnahme KM1 gemäß Umweltbericht).
 - Die Kosten der im Rahmen des Waldkompensationspools der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg durchgeführten Maßnahmen: Aufbau eines Waldrandes durch Anpflanzung von Sträuchern auf Acker- und Intensivgrünland wird dem Bebauungsplan zugeordnet (Kompensationsmaßnahme KM2 gemäß Umweltbericht).
 - Die Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe auf der Flurstück 95 der Flur 1 in der Gemarkung Broda wird dem Bebauungsplan vollständig zugeordnet (Kompensationsmaßnahme KM5 gemäß Umweltbericht).
 - Anpflanzgebot**

Auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen, die auch bei einer Heckenpflanzung zur Einfriedung des Grundstücks eingesetzt werden können.
 - Auf der Planstraße G**

Auf der Planstraße G sind in den Bereichen der Stellplätze mind. vierzehn gleichartige Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
 - Auf der Planstraße F**

Auf der Planstraße F, WA 2,7 und WA 2,8, sind in der Abstandsfläche zwischen Baugrenze und Straße je 4 Bäume der Pflanzliste 2 insgesamt gleichartig als Baumreihe straßenbegleitend zu pflanzen. Die textliche Festsetzung 6.3.2 entfällt für diese Grundstücke.
 - Auf der Planstraße A**

In der Planstraße A sind mind. 12 gleichartige Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
 - In der Planstraße B**

In der Planstraße B sind in den Bereichen der Stellplätze mind. sieben gleichartige Bäume (Pflanzliste 2) zu pflanzen. Im Ein- und Ausfahrtbereich auf die Weitzer Straße sind in der Verkehrsinsel mind. vier gleichartige Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
 - In der Planstraße C**

In der Planstraße C sind in den Bereichen der Stellplätze mind. vierzehn gleichartige Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
 - In der Planstraße D**

In der Planstraße D sind in den Bereichen der Stellplätze mind. zehn gleichartige Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
 - Auf der privaten Parkfläche**

An der Seestraße sind in den Stellplatzbereichen mind. zwölf Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
 - 10. Der private Grünzug südlich des WA 1**

Ist mit mind. sechs mittelgroßen bis großen Bäumen der Pflanzliste 2 und zwanzig kleinformatigen Bäumen der Pflanzliste 1, Sträuchern der Pflanzliste 3, Stauden und Rasenflächen sowie mit kleinen Aufenthaltsbereichen mit Sitzbänken und einzelnen Spielgeräten auszustatten. Auf den kleinen öffentlichen Grünflächen an der Planstraße A ist je ein mittelgroßer bis großer Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 13.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 1 der Hauptsatzung durch Abruck im Stadanzeiger am 30.01.2018 erfolgt.
- Für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 27.06.2025 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 1 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Offenlegung in der Zeit vom 30.08.2025 bis zum 18.07.2025 durchgeführt worden. Der Plan wurde während dieser Zeit ins Internet eingestellt.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 26.08.2025 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, 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 <http://bauplanung.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 ausliegen. 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 öffentlich bekannt gemacht worden. In diesem Zeitraum ist der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich in das Internet eingestellt worden und die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über ein zentrales Internetportal des Landes (<https://www.bauportal-mv.de>) zugänglich gemacht worden.

Neubrandenburg, _____ Siegel _____ Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, _____ Siegel _____ Amtlicher Kataster- und Vermessungsamt

Neubrandenburg, _____ Siegel _____ Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, _____ Siegel _____ Der Oberbürgermeister

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: Weitzer Straße (B104)
im Osten: Ölmühlenbach
im Süden: Kleingartenanlage Broda
im Westen: Seestraße
Planungsgebiet: ca. 7,5 ha

Übersichtskarte

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug"

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBau M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.09.1996 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)

Kommunalarfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2025, Berichtigung (GVOBl. M-V S. 130, 136)

Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 2. Änderung gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 11.12.2025, öffentliche Bekanntmachung bewirkt am 20.03.2026

Entwurf

Gemarkung: Broda

Flur: 1

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung

Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Mai 2026

M 1:1000