



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90.1 "Badehaus"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04, (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 29.07.11 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90.1 "Badehaus" (**Planteil 2**), bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



TEXT - TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

Sondergebiet Erholungs- und Freizeitgelände (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Freizeitgestaltung (Sport, kulturelle Veranstaltungen) und der Erholung:
Zulässig sind:

- Kioske; Schank- und Spelenswirtschaften
- Freilichtbühnen
- Fliegende Bauten

Innerhalb des Sondergebietes sind entsprechend der gekennzeichneten Flächen folgende Nutzungen zulässig:

- B die Errichtung und der Betrieb einer Beherbergungstätte (Hotel) einschließlich Wellnessanlagen, Freizeitanlagen, Parkplatzerweiterung
- R die Anlage einer öffentlichen Freifläche für Sportevents (u.a. für Bootregatten)
- K die Anlage eines Konzertplatzes

Auf der mit "U" gekennzeichneten Fläche ist die Neugestaltung einer Uferpromenade mit Treppen und Terrassenanlagen zulässig.
Abweichungen von der Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen sind bei Vorlage der konkreten Objektplanung zulässig.

2. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15; 20 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Auf den festgesetzten Grünflächen sind zum Schutz der solitären alten Parkbäume (Wurzelschutz der Bäume) bauliche Eingriffe jeder Art unzulässig.
Im Bedarfsfall können bei Großveranstaltungen die festgesetzten Grünflächen in die Sonderumgebung ausnahmsweise einbezogen werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen wie Wurzelschutzmatrizen o. ä. sind vom Veranstalter in Absprache mit dem Eigentümer nachzuweisen.

2.2 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und während der Bauphase zu schützen. Im Bereich der befestigten Flächen (R, B, K) sind im Traufbereich der Bäume wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden. tiefsaubere Eingriffe in den Wurzelbereich zu erhaltenden Bäume sind weitestgehend zu vermeiden.

2.3 An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Hotelneubaus ist eine Halnbuchen-Schnitthecke anzulegen. Die maximale Höhe wird auf 1,20 m festgesetzt.

2.4 Die festgesetzten Flächen für Wald in der Tollensesiederung (Planteil 2) sind mit Erlen aufzuforsten.

3. Festsetzungen auf Grundlage landesrechtlicher Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 13 Abs. 3 S. 2 LNatG M-V)

Die im Grünordnungsplan dargestellten schutzwürdigen Bäume sind mindestens bis Baubeginn der festgesetzten baulichen Nutzung zu erhalten.
Brusthöhen und Lebenserwartung baumbewohnender besonders geschützter Tierarten sind in ihrer Funktion zu erhalten.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Aus Gründen des Immissionserschutzes wird die Schutzwürdigkeit des Hotelbetriebes auf das Schutzniveau eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO gehoben.
Damit wird das besondere öffentliche Interesse an der Durchführung der geplanten Veranstaltungen und die Tatsache, dass das Plangebiet durch den bestandsgeschützten Festplatz bereits vorbelastet ist, berücksichtigt.

4.2 Zur Beurteilung der Immissionen am Badehaus sind die Immissionsrichtwerte der Freizeit-lärm-Richtlinie M-V maßgebend anzuwenden.
4.3 Passive Lärmschutzvorkehrungen sind beim Umbau bestehender Gebäude bzw. beim Neubau zu treffen und die Einhaltung des Schallschutzes im Hochbau gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Es ist von einem Außenlärmpegel mindestens in Höhe des Immissionsrichtwertes von 60 dB (A) auszugehen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 86 LBauO)

5.1 Die Fassade und die Dachdeckung des Erweiterungsneubaus sind hinsichtlich der Materialität und der Farbgebung an das bestehende Hotel anzupassen.
Für die Fassade sind Holz, Putz und Glas zulässig; für die Dachdeckung graumetallic Materialien (Zinkblech). Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.

5.2 Für die geplante Hotelverlängerung ist in Anlehnung an das bestehende Hotel eine Dachneigung von 10 - 15° zulässig.

5.3 Die Einfriedungen des Biergartens sowie des Erweiterungsneubaus sind auf max. 1 m zu begrenzen, um die Blickbeziehungen zum See und in den Park nicht einzuschränken.

5.4 Der Wirtschaftshof ist mit Mauerteilen in gestaffelter Höhe und Ränkelementen abzugrenzen und darf 1, 50 m nicht unterschreiten.

Hinweise:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90.1 sind Bodendenkmale bekannt (BD). Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten müssen die notwendigen archäologischen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

- Im Umfeld des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals ist ernsthaft anzunehmen dass weitere Funde möglich sind. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geeignete Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen.

- Die Kosten für die Bergung und Dokumentation hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

- Wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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 erhebt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

- Längsen- u. Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN.

Planzeichenerklärung

Planteil 1

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet Erholungs- und Freizeitgelände (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z):

III als Höchstmaß

3. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— — — Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Behindertenparkplatz

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
Parkanlage

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald
Wasserfläche

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat)

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

B Besonderer Nutzungszweck von Flächen:
- Beherbergungsbetrieb (Hotel)

W - Weg zum Fahrgastschiffanleger

R - Regattaplatz

K - Konzertplatz

U - Uferpromenade

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

100 m Gewässerschutzstreifen

Bodendenkmal

Grenze Denkmal Kulturpark

gesetzlich geschützter Baum (§ 26a LNatG M-V)

Böschung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Erstaufforstungsfläche

Planteil 2

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erstaufforstung, externe Kompensationsfläche für B-Plan Nr. 90.1 "Badehaus"

Geltungsbereich

Gesamtmaßnahmefläche für externen Ausgleich

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 29.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung-PlanZV), i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 29.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- 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), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 382)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 378)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02, i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)

Verfahrensvermerke der 1. vereinfachten Änderung (Planteil 2)

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 I. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 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 gleichzeitig die Anzeile gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 I. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis durchgeführt worden.
- 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.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 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 bis zum 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 von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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 abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Referatsleiter Kataster & Vermessung

9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. 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.

11. 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.

12. 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

13. Der Satzungsbeschluss 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 § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am im Stadtanzeiger ortsüblich 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 I BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des In Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen, Planteil 1:

im Nordosten: den angrenzenden Promenadenweg (Tollenseradrundweg) und die Wendeanlage an der Parkstraße

im Südosten: die nördliche Uferkante des Gätienbachs und deren Verlängerung südlich der Steganlage im Tollensesee

im Südwesten: den Tollensesee, gedachte Linie im Abstand von ca. 100 m zur Uferlinie (Gewässerschutzstreifen)

im Nordwesten: Vereinshaus/Bootschuppen des SVN und Verlängerung dieser Flucht im Tollensesee

Planungsgebiet: ca. 4,3 ha

Geltungsbereichsgrenzen, Planteil 2:

Tollensesiederung, westlich vom Max-Bahr-Baumarkt Planungsgebiet: ca. 1,4ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90.1 "Badehaus" (**Planteil 2**)

Entwurf

Gemarkung Neubrandenburg Flur 8, 9, 1

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: September 2011

M 1 : 1000