

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT NEUSTADT-GLEWE

"INNENBEREICH LUDWIGSLUSTER STRAÙE"

GEMÄÙ § 9 ABS. 2A BAUGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch die Investitionsförderungs- und Verwaltungsmaßnahmen vom 22. März 1993, die Anwendung der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 3) vom 22. Januar 1991).



M 1 : 2.000

Die Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes gilt nur für den Innenbereich der Flur 12, 13, 17 und 18. Die Flur 12, 13, 17 und 18 sind durch die Flur 12, 13, 17 und 18 abgegrenzt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Neustadt-Glewe	Par. 9 (7) BauGB
	Höhenfestpunkt des geodätischen Maßstabnetzes des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern	Par. 9 (6) BauGB
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Par. 9 (6) BauGB
	Gewässer II. Ordnung	Par. 9 (6) BauGB
	Umgestaltung von Flächen, deren Boden ernstlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	Par. 9 (6) BauGB
	Gebäudebestand, Übernahme aus Luftbild	Par. 9 (6) BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurkennlinie, Flurnummer
	vorhandene Gebäude

TEIL B - TEXT

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Neustadt-Glewe für das Gebiet „Innenbereich Ludwigsluster Straße nach § 9 Abs. 2a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der Neustadt-Glewer Sortimentsliste (Oktober 2009) nicht zulässig.
Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist unter Punkt IV Anlagen angegeben.
- Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB können ausnahmsweise für Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten als Ergänzungs- bzw. Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes zugelassen werden.
- Im Plangebiet können gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen ausnahmsweise zugelassen werden wenn:
 - die Art der Waren bzw. der Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
 - die Lage im räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und
 - der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20 % der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und 200 m² nicht überschreitet.
- Im Plangebiet können gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich hierbei um eine der Tankstelle dienende untergeordnete Nebenanlage handelt.

II. HINWEISE

- Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsgattungen ausschließt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND ALLGEMEINE HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- BAU- UND BODENKENNIALE**
Innerhalb des Plangebietes wurden keine Bodenkmale bekannt gegeben.
Innerhalb des Plangebietes sind folgende Bodenkmale bekannt:
 - Ludwigsluster Straße 3 (ehemaliges Technikum)
 - Ludwigsluster Straße 5 (Feuerwehrgebäude)
 - Ludwigsluster Straße 17 (Wohnhaus)
 - Ludwigsluster Straße 22 (Neustadt)Um die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend zu berücksichtigen, sind die Denkmale in dem Plan nachrichtlich berücksichtigt. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.
- VERHALTENSWEISE BEI ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 DSchG (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 08.01.1998, S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.
- BODENSCHUTZ**
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
- MUNITIONSFUNDE**
Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen örtlicher Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgung des Landesamtes erfolgen kann. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallentsorger nach §§ 10 und 11 KrW-AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenschutts verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbehandlungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAbg M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE

Im Plangebiet sind ein Höhenfestpunkt an einer vorhandenen baulichen Anlage (Sortimentsliste Ludwigsluster Straße 17) in der Örtlichkeit und Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet (vermark). Die Vermessungsmarken (Höhen- und Lagefestpunkte) sind gemäß Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht in ihrer Lage entfernt oder verändert werden.

7. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) finden die Vorschriften für besondere geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 12.12.2007, BGBl. S. 2873) Anwendung. Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB trifft lediglich Aussagen zur Zulässigkeit, Unzulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsunternehmungen im Plangebiet. Neue oder zusätzliche Eingriffe werden nicht erzeugt und damit keine Beeinträchtigung geschützter Arten verursacht. Die Prüfung zum Artenschutz erfolgt bei Erfordernis im Baugenehmigungsverfahren.

IV. ANLAGEN

1. NEUSTADT-GLEWER-LISTE ZENTRENRELEVANTER SORTIMENTE

Zur Erstellung des Sortimentskataloges für die Stadt Neustadt-Glewe ist zu definieren, welche Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihres Angebotscharakters, ihrer Attraktivität sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Lagen zugeordnet werden können. Da sich auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft auch das städtebauliche Sichtverhältnis sowie die Einkaufsfreude bzw. eine zusätzliche Beladung der integrierten Lagen (u. a. durch Verbundkäufe) gründen, werden diese Sortimente als zentrenrelevant bezeichnet. Neben der aktuellen räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe werden bei der Definition der zentrenrelevanten Sortimente auch städtebauliche Ziele berücksichtigt. Im Allgemeinen sind zentrenrelevante Sortimente Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefühlungscharakter“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, sobald diese in nicht integrierten Lagen angeboten werden. Das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellt hingegen auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Einkaufslagen dar, vielmehr sind sie an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nachfolgend sind diejenigen Sortimente, welche in Neustadt-Glewe maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bestimmen, in Form der „Neustadt-Glewer Liste zentrenrelevanter Sortimente“ dargestellt.

- Neustadt-Glewer Liste zentrenrelevanter Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelwaren, Getränke, Reformwaren, Tabak
 - Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekewaren, Sanitätswaren
 - Blumen, zoologischer Bedarf
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroartikel
 - Zeitschriften, Bücher, Tote / Lotto
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sportbekleidung
 - Elektronik (inkl. Foto-, Ton- und Bildträger, Unterhaltungselektronik)
 - Musikalien
 - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
 - Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
 - optische Waren, Hörgeräteakustik
 - Uhren und Schmuck
- Quelle: GMA-Vorschlag 2009

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.10.2010 / 28.11.2011 / 06.12.2012. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 03.11.2010 und 01.12.2010 und am 12.12.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“ erfolgt.
Neustadt-Glewe, den 26.09.2013
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Neustadt-Glewe, den 26.09.2013
- Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat auf ihrer Sitzung am 28.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neustadt-Glewe, den 26.09.2013
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 27 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.03.2012 bis zum 02.03.2012 während der Dienststunden werktags außer sonntags in der Stadt Neustadt-Glewe - Baum nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Internet am 19.01.2012 erfolgt. Dabei ist auf die Präzisionsregelung nach § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen worden. Bei der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Eingriffs-Ausgleichsregelung und einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden.
Neustadt-Glewe, den 26.09.2013
- Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat auf ihrer Sitzung am 06.12.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neustadt-Glewe, den 26.09.2013
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 27 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2013 bis zum 04.02.2013 während der Dienststunden werktags außer sonntags in der Stadt Neustadt-Glewe - Baum nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“ am 12.12.2012 erfolgt. Dabei ist auf die Präzisionsregelung nach § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen worden. Bei der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Eingriffs-Ausgleichsregelung und einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden.
Neustadt-Glewe, den 26.09.2013
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 01.02.2012/18.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Neustadt-Glewe, den 26.09.2013
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist erfolgt.
Neustadt-Glewe, den 26.09.2013
- Der katastralmäßige Bestand am 25.09.13 wird als richtig dargestellt. Die Darstellung der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Digitalisierungsplan (ALK) auf einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : 10000 dargestellt wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustadt-Glewe, den 25.09.13

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.08.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustadt-Glewe, den 26.09.2013
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.08.2013 von der Stadtvertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 wurde gebilligt.
Neustadt-Glewe, den 26.09.2013
- Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit am 04.10.2013 ausgestellt.
Neustadt-Glewe, den 04.10.2013
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 durch die Stadtvertretung 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, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“ am 08.10.2013 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Neustadt-Glewe, den 10.10.2013

SATZUNG

DER STADT NEUSTADT-GLEWE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "INNENBEREICH LUDWIGSLUSTER STRAÙE" GEMÄÙ § 9 ABS. 2A BAUGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe vom 08.08.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Innenbereich Ludwigsluster Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT NEUSTADT-GLEWE "INNENBEREICH LUDWIGSLUSTER STRAÙE"

GEMÄÙ § 9 ABS. 2A BAUGB

