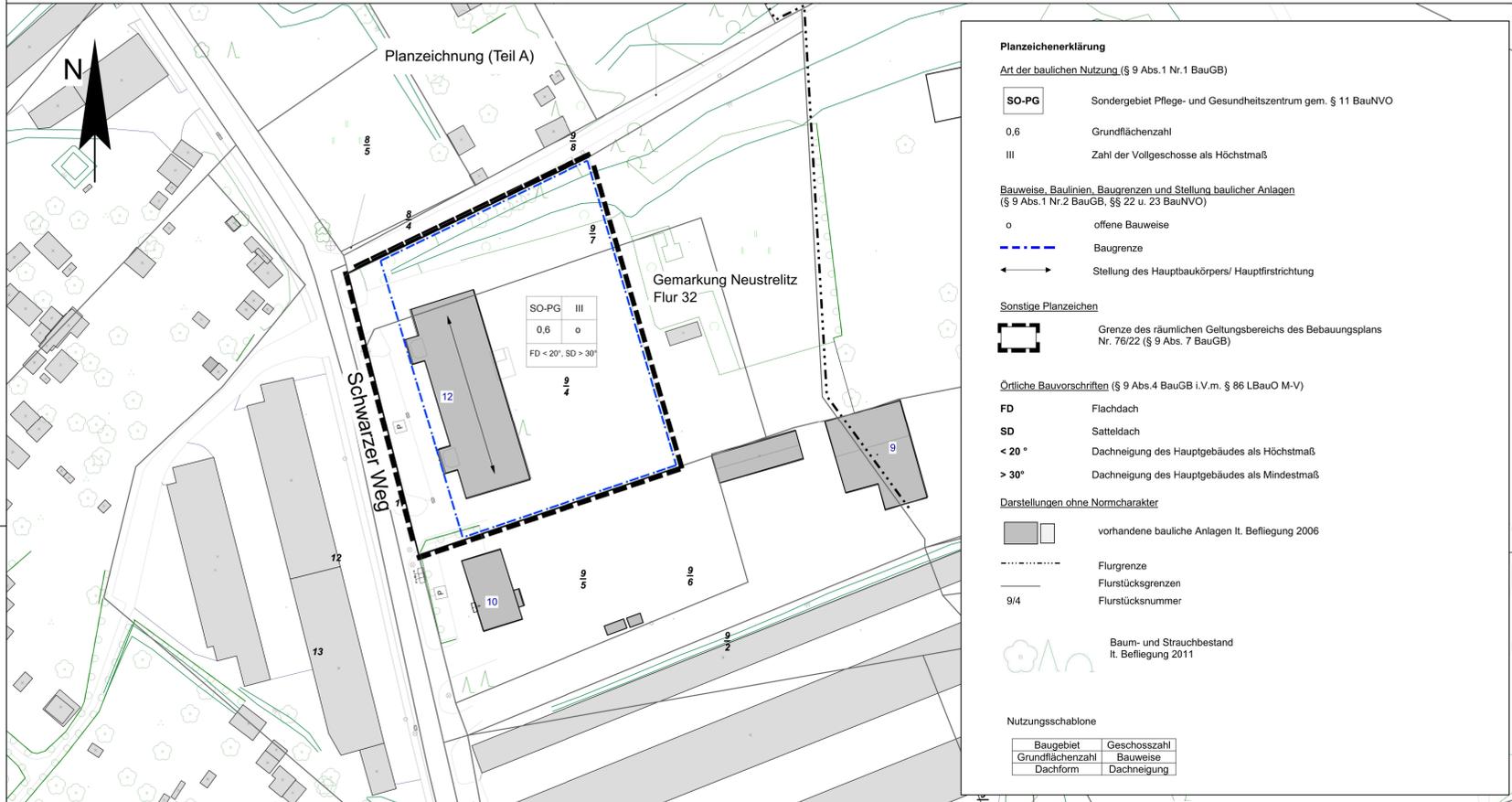


Satzung der Stadt Neustrelitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76/22 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Pflege- und Gesundheitszentrum Schwarzer Weg“

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.04.2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 30.01.2025 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76/22 für das Gebiet „Pflege- und Gesundheitszentrum Schwarzer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen.



Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 11 (2) BauNVO und § 12 (3a) BauGB sind in den als Sondergebiet-Pflege und Gesundheit (SO-PG) ausgewiesenen Teilgebieten folgende Nutzungen zulässig:
- Seniorenpflegeheime,
 - Anlagen des betreuten Wohnens,
 - Pflegedienste,
 - Tagespflege,
 - Pflegehotel (im Sinne einer Urlaubs- und Verhinderungspflege),
 - Ernährungszentrum und
 - therapeutische Praxen.

Ausnahmsweise können sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe der Gesundheitsbranche zugelassen werden.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin/ der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- 1.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf maximal 50 cm betragen. Bezugspunkt für die Bemessung ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt ihrer Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Überschreitungen um bis zu 20 cm können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Lärmschutzmaßnahmen

In dem auf der Grundlage dieses B-Plans neu errichteten Gebäude sind in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse IV in Verbindung mit schalldämmten Lüftungsanlagen einzubauen.

4. Grünordnerische Festsetzung

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen.

5. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen

- 5.1 Satteldächer von Hauptgebäuden sowie die Dächer von sonstigen baulichen Anlagen mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit Ziegeleindeckungen in rot oder anthrazitfarben auszubilden. Die vorgenannten Dächer dürfen auch begrünt werden. Flachdächer von Hauptgebäuden sind begrünt auszuführen. Bei Materialien zur Nutzung von Solarenergie kann von den Satz 1 abgewichen werden, sofern diese Flächen 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen. Straßenseitige Gauben dürfen maximal die Hälfte der betreffenden Dachlänge ausmachen und müssen zum Ortsgang einen lichten Abstand von mindestens 2 m einhalten. Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Dachneigung von 20 Grad nicht überschreiten.

- 5.2 Die Hauptgebäude sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- bzw. Cremetönen auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere Farben verwendet werden, wenn diese durch die Farbgebung des Grundstücks mit der Umgebung abgestimmt sind.

- 5.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe oder aus transparent gestalteten Holz- oder Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) bis 1,20 m zulässig.

- 5.4 Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 5.1 bis 5.3 können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

- 6.1 Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

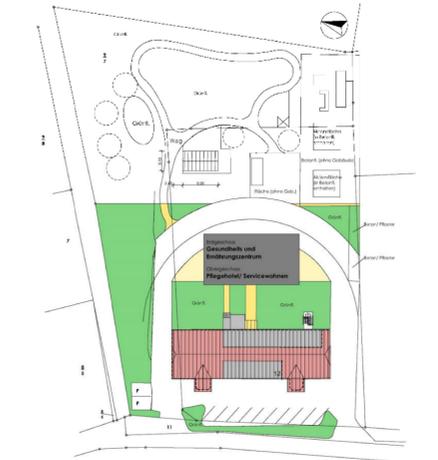
- 6.2 Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 8 ff.) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. § 5) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß §§ 106 und 107 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises MSE.

- 6.3 Gemäß § 18 (1) des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Deren Beseitigung sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten, wobei die untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen kann. Ausgenommen hiervon sind u. a. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platänen, Linden, und Buchen), Obstbäume (außer Walnuss und Eskkastanie), Pappeln.

- 6.4 Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, hat außerhalb der Brut- und Vermehrungszeiten (März bis Juli) stattzufinden. Sollte das aus zwingenden bautechnischen Gründen nicht möglich sein, muss das Baufeld vor Beräumung auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Tierarten untersucht werden. Das Protokoll der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MSE unaufgefordert zuzusenden.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C)

Lageplan



Ansichten



Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 31.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Dies ist am 09.04.2022 örtlich im „Streitler Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 06.05.2022 dazu äußern kann.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

2. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), und der Begründung haben in der Zeit vom 10.11.2023 bis 15.12.2023 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.11.2023 im „Streitler Echo“ örtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 17.11.2023 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 05.12.2023.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.11.2023 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 20.12.2023 gebeten.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 21.03.2024 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

6. Die geänderten Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), und der Begründung haben in der Zeit vom 09.07.2024 bis 08.08.2024 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.06.2024 im „Streitler Echo“ örtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

7. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 09.07.2024 erneut beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 23.07.2024.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

8. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.07.2024 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 08.08.2024 gebeten.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 07.11.2024 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat am 30.01.2025 den vorhabenbezogenen B-Plan als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan „Pflege- und Gesundheitszentrum Schwarzer Weg“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, 20.02.25
Grundbürgermeister

12. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.02.2025 im „Streitler Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neustrelitz, 03.03.25
Grundbürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschlagnahmt. Hinsichtlich der läge-rechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 04.03.25
Amtsleiter
Kataster- und Vermessungsamt

