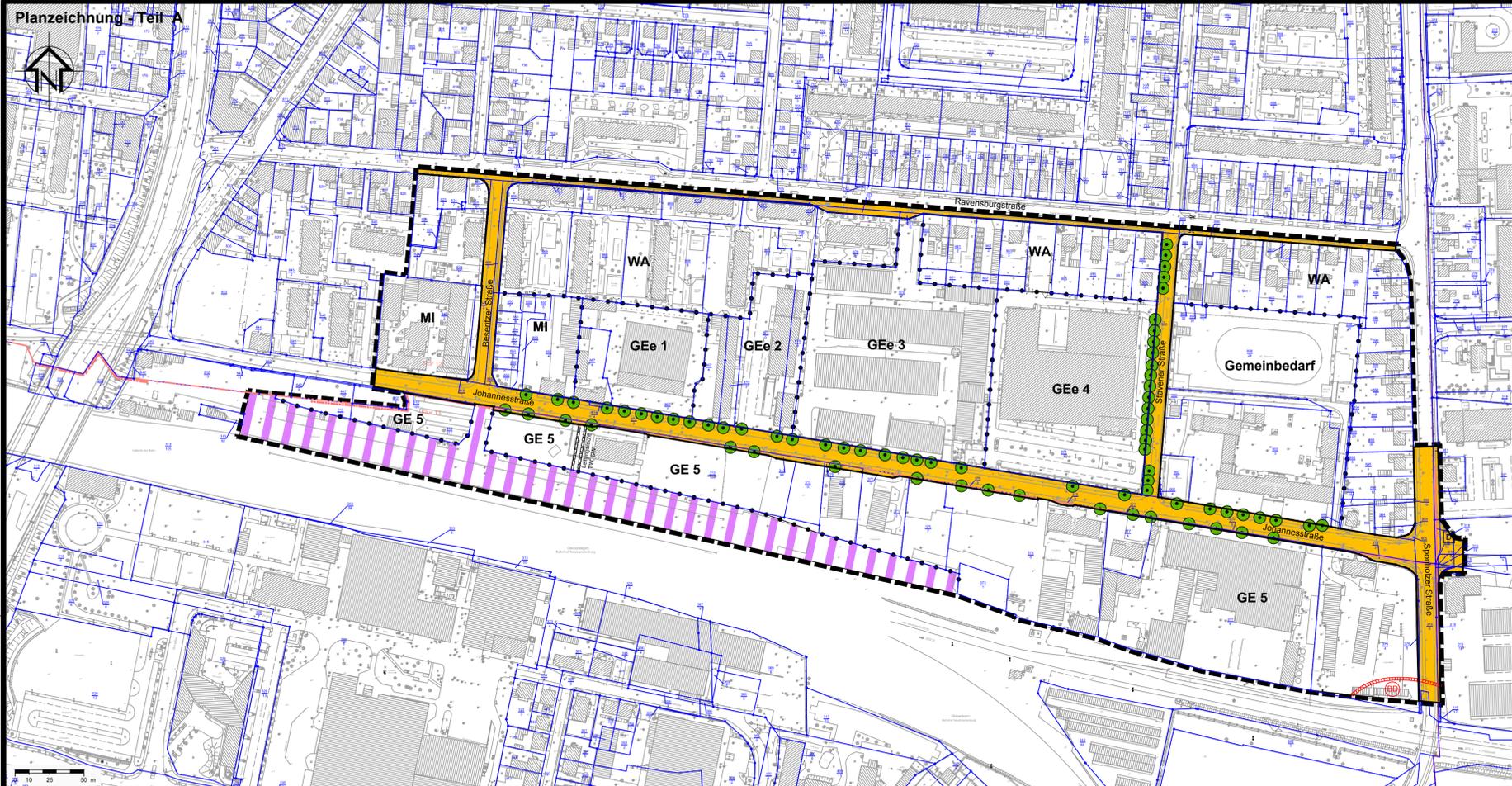




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.05.17 folgende Satzung über die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
 - GEE eingeschränktes Gewerbegebiet § 1 Abs. 4 und 5 und § 8 BauNVO
 - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 2. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bahnanlagen
- 3. 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
- Erhaltung von Bäumen
- 4. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme
- Baudenkmal Gedenkstein (Baunion) zum Wiederaufbau
 - Bodendenkmal
- Bestandsangaben**
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
 - vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
 - Gebäudebestand
 - Baumbestand
- Hinweis**
- Denkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Längenmaße und Höhenangaben in Meter
Höhenbezugssystem: DHN 92
Lagebezug: ETRS 89
Stand Topografie: 15.04.2016
Stand Kataster: Januar 2017

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 18.05.16. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 15.06.16 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 13.01.17 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 01.09.16 bis 15.09.16 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den einfachen Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am XXXXXX erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.09.16 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 08.12.16 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02.02.17 bis zum 02.03.17 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. 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 25.01.17 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.
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 13.01.17 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 18.05.17 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 18.05.17 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.05.17 beglitt.
- Die Satzung über den einfachen 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-MV) ausgefertigt.
- 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 24.05.17 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 (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV-MV hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des 24.05.17 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVBl. M-V S. 590)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 28.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: die Ravensburgstraße
im Osten: den Bebauungsplan Nr. 21 "Wärfliner Straße"
im Süden: die Bahnlinie nach Berlin/Passewalk
im Westen: die Flurstücke 826, 845/3, 845/2, 845/6 und Verlängerung der Flucht über die Johannesstraße (Flur 12), die Flurstücke 842/9 und 842/10, Teilstück aus 843/13 (Flur 12) bis in Höhe der Flucht des Flurstücks 313/92 (Flur 11)

Planungsgebiet: ca. 21,2 ha

Die 2. Änderung ersetzt die Ursprungssatzung.

STADT NEUBRANDENBURG

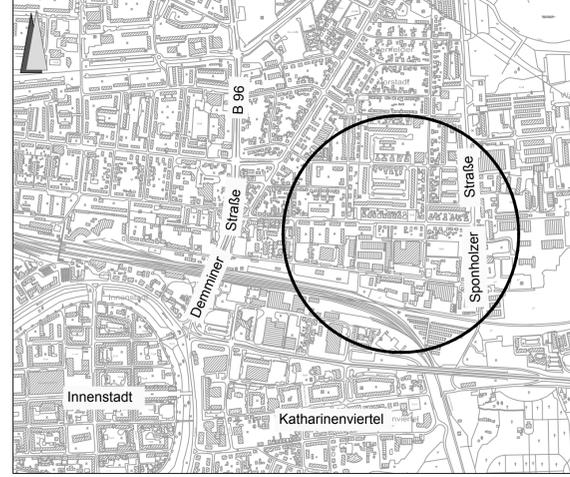
2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 11, 12, 3

Satzung

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung Stadtplanung

Übersichtsplan:



Text-Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1.1 Gemäß § 1 (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
 - kerngebietsübliche Vergnügungsstätten
- 1.1.2 Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden zwischen der Ravensburgstraße und der Johannesstraße ausgeschlossen:
- nichtkerngebietsübliche Vergnügungsstätten
- Ausnahme nach § 31 (1) BauGB: Nichtkerngebietsübliche Vergnügungsstätten können südlich der Johannesstraße (GE 5) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.3 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE 1 - GEE 4) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Nutzungen hinsichtlich der Lärmemission zulässig.
- 1.1.4 Im Plangebiet werden zur Sicherung und Entwicklung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher entsprechend der Neubrandenburger Liste ausgeschlossen.
- 1.1.5 Nach Maßgabe des Einzelhandelskonzeptes sind ein SB-Markt und ein Fachmarkt nur in den Baufeldern GEE2 bzw. GEE4 allgemein zulässig.
- 1.1.5.1 Zur wohnungsnahen Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein SB-Markt nur im GEE2 bis 800 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop zulässig. Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste: (§ 1 (10) Bau NVO)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnet)
Nahrungs- und Genussmittel (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte 52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1)	52.1 52.2
Schnittblumen und Blumenbinderzeugnisse (52.49.1)	52.49.1
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.33.2, 52.31.0
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	52.47.1

Zeitung und Zeitschriften Unterhaltungsschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3
---	---------

1.1.5.2 Nur im GEE 4 (Einzelhandelskonzept: dezentraler Fachmarktstandort Johannesstraße) sind Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von max. 7000 m² mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept) allgemein zulässig:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnet)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. a., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise-, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirrt- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmerarmaturen aus Frottergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9), Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwanddecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)	52.48.1
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbinderzeugnissen	52.49.1

Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervogel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9

1.1.6 Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten für den Verkauf an Endverbraucher sind ausnahmsweise im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig. (§ 1 (10) BauNVO)

1.1.7 Ausnahmen für Werksverkauf (Annex-Handel)
Im Mischgebiet sowie den Gewerbegebieten (GEE und GE) können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und/oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m² nicht übersteigen.

1.1.8 Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GEE und GE) Windkraftanlagen als Haupt- und Nebenanlagen unzulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.1 Für die Baufelder im Mischgebiet sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (4) BauNVO die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes maßgeblich. Diese betragen: 60/45 dB(A) Tag/Nacht.
Besondere Anforderungen werden an den baulichen Schallschutz für Wohngebäude entlang der Besizer Straße und im Kreuzungsbereich zur Johannesstraße gestellt.

- Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Falls dieses nicht möglich ist, sind schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.
- Außenwohnbereiche wie Terrassen/Balkone sind im Schallschatten der Besizer Straße anzuordnen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Die Gebäude mit Lebenspotential für Fledermäuse und Vogelarten sind laut Umweltbericht vor Bau- und Abrissarbeiten auf Vorkommen dieser Arten zu begutachten. Gegebenenfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen.