SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 132 "Bootsschuppen am Oberbach"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 132 "Bootsschuppen am Oberbach", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

SO 1 — Sondergebiet mit Nummer (zulässige Nutzung gemäß textlicher Festsetzung)

2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Flächen in denen bestimmte Nebenanlagen zulässig sind, hier:

Anl — Anlegestege

St — PKW-Stellflächen

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

15,5 — Höhen-Bezugspunkt in m über NHN (DHHN 2016)

GR 970 m² — Grundfläche als Höchstmaß

GR (2) 50 m² — Grundfläche 2 als Höchstmaß (gemäß textlicher Festsetzung)

TH 3,5 — Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m

FH 10,0 — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung:

p — private Verkehrsfläche

Ein- / Ausfahrten

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

Grünfläche, Zweckbestimmung:

p / ö — private / öffentliche Grünfläche

6. Wasserfläche (9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Wasserfläche

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung verschiedener Festsetzungen

Zusammenfassen gleicher Festsetzungen

GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

SD / FD — zulässige Dachform: Satteldach / Flachdach

max 45° — zulässige Dachneigung als Höchstmaß

III. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Dachform- und neigung
Traufhöhe	Firsthöhe

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Gewässerschutzstreifen des Oberbachs (50 m) gem. § 29 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V

Überschwemmungsgebiet Tollense gem. ÜSGTollenseVO M-V (Lage ungenau)

Geschützte Bäume (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V)

V. Hinweise

LW — Löschwasserentnahmestelle (Bestand)

VI. Plangrundlage

Flurstücksgrenze

144 / 3 — Flurstücksbezeichnung

Gebäude Bestand

Durch die Brände im Jahr 2022 zerstörte Bootsschuppen

Baum, Gehölz

Zaun

Text - Teil B

I. Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1; 11; 14 und 12 Abs. 6 BauNVO)

Bootsschuppen sind als Einzel- und Doppelschuppen sowie als Zwischenstände zulässig. Zwischenstände sind Bootsschuppen mit je einem wasserseitigen Tor, die sich zwischen Doppel- oder Einzelschuppen befinden und die sich den benachbarten Doppel- bzw. Einzelschuppen in Höhe und Breite deutlich erkennbar unterordnen.

1.1.1 Die Zweckbestimmung des SO 1 "Bootsschuppen" liegt in der Unterbringung von Bootsschuppen, die vornehmlich durch natürliche Personen für den Freizeit-Wassersport genutzt werden.

1.1.2 Zulässig sind:
- Bootsschuppen, die durch natürliche Personen zur Lagerung von Booten oder sonstigen Wassersportgeräten genutzt werden,
- ebensolche Bootsschuppen, wenn sie gemeinschaftlich genutzt werden (etwa durch Sportvereine), oder wenn sie durch Behörden oder die gewerbsmäßige Fischerei genutzt werden,
- Anlagen zur fischereiwirtschaftlichen Nutzung und
- Hafenbecken.

1.1.3 Unzulässig sind:
- Bootsschuppen zur gewerblichen Lagerung von Booten,
- PKW-Stellplätze sowie Garagen für PKW und ähnliche Kraftfahrzeuge

1.1.4 Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:
- Hütten, Schuppen, Abstellgebäude und sonstige Verschläge, die keine Bootsschuppen sind,
- Wintergärten,
- Terrassen von mehr als 7 m² Größe.

Insbesondere folgende Nebenanlagen sind hingegen zulässig:
- Anlegestege,
- kleinflächige Terrassen mit bis zu 7 m² Größe

1.2.1 Die Zweckbestimmung des SO 2 "Fischerhof" liegt in der Unterbringung fischereiwirtschaftlicher und gastgewerblicher Nutzungen.

1.2.2 Zulässig sind:
- Anlagen zur fischereiwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der gewerbsmäßigen Lagerung von Booten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienwohnungen und
- Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche zur Vermarktung von Fisch und Fischerzeugnissen. Auf bis zu 30 % der Verkaufsfläche sind als Nebensortiment außerdem sonstige Erzeugnisse aus Aquakulturen sowie Souvenirartikel zulässig.

1.3.1 Die Zweckbestimmung des SO 3 "Wassersport" liegt in der Unterbringung sozialer, kultureller und sportlicher Einrichtungen im Rahmen des Wassersports.

1.3.2 Zulässig sind:
- Vereins- und Gemeinschaftshäuser zur sozialen, kulturellen und sportlichen Nutzung und
- Anlagen zur nichtgewerblichen Lagerung von Booten und Sportgeräten.

1.3.3 Unzulässig sind PKW-Stellplätze sowie Garagen für PKW und ähnliche Kraftfahrzeuge

1.4.1 Die Zweckbestimmung des SO 4 "Zugangs-Stege" liegt in der Unterbringung von Stegen, die den Zugang zu den anliegenden Bootsschuppen gewährleisten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 5, § 18 Abs. 1 und § 19 BauNVO)

2.1 Ausschlaggebend für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die zeichnerisch festgesetzten Bezugshöhen. Dabei sind jene Bezugshöhen maßgeblich ("Höhen-Bezugspunkte" mit metrischem Wert über NHN), welche den geringsten Abstand zur jeweiligen baulichen Anlage aufweisen. Veränderungen im Gelände, etwa durch Aufschüttungen, haben keinen Einfluss auf die festgesetzte Bezugshöhe. In Fällen, wo sich mehr als eine Bezugshöhe im identischen Abstand zur baulichen Anlage befinden, ist der Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) dieser Bezugshöhen für die Ermittlung der zulässigen Höhe anzulegen.

2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach.

2.3 Die Firsthöhe gilt als Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.

2.4 Die Breite von Einzel- und Doppelschuppen ist auf 7,0 m begrenzt. Die Breite von Zwischenständen ist auf 2,5 m begrenzt.

2.5 In den als SO 1 "Bootsschuppen" festgesetzten Flächen darf die zulässige Grundfläche durch die zulässigen Nebenanlagen um die, für die jeweiligen (Teil-) Baugebiete festgesetzte Grundfläche 2 "GR (2)" überschritten werden.

3. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
In den festgesetzten Wasserflächen ist die Errichtung von Steganlagen jeglicher Art unzulässig.

4. Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

4.1 Für die Einrichtung von Elektro- und Heizungsinstallationen ist eine Mindesthöhe von 15,42 m NHN zu berücksichtigen.

4.2 Innerhalb des SO 2 sind Räume von Gebäuden, die sich vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebiets Tollense befinden und als Schank- bzw. Speisewirtschaft oder als Ferienwohnung genutzt werden, nur mit einer OKFF (Oberkante Fertigfußboden) über der Höhe des Bemessungswasserstands von 15,42 m NHN zulässig.

4.3 Räume von Gebäuden im SO 2 und SO3, die unterhalb der Höhe des Bemessungswasserstands von 15,42 m NHN zulässig sind, sind als flutbar und flutungepasst auszuführen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauB)
Die mit GFL1 gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der anliegenden Nutzerkreise und deren zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

6. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a Abs. 1a BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Dem Bebauungsplan Nr. 132 wird die im Ökokonto VG-050 "Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin" vorgesehene Ausgleichsmaßnahme bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 3722 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) zugeordnet.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

1. Bootsschuppen
Bootsschuppen sind sowohl im Wechsel von Einzel-, Doppelschuppen und Zwischenständen, als auch als Einzel- oder Doppelschuppen nebeneinander zulässig.

1.1 Dachform von Bootsschuppen
Das Satteldach ist mit seinem Giebel auf die wasserseitige Toröffnung auszurichten. Abweichend von der gemäß Planzeichnung zulässigen Dachform sind für Zwischenstände innerhalb der als SO 1 "Bootsschuppen" festgesetzten Flächen nur Flachdächer zulässig.

1.2 Tore von Bootsschuppen
Die wasserseitigen Tore von Bootsschuppen sind für Einzel- und Doppelschuppen ausschließlich als zweiflüglige Tore zulässig. Für Zwischenstände sind auch einflüglige Tore zulässig. Für die wasserseitigen Tore ist eine Breite von maximal 3,20 m zulässig. Fenster in Form von Oberlichtern sind über den wasserseitigen Toren zulässig.

1.3 Farbgebung von Bootsschuppen
Fassaden und Dächer von Bootsschuppen sind in gedeckten Farbtönen zulässig. Tore, Türen, Fensterrahmen sowie andere untergeordnete nach außen sichtbare Bauteile von Bootsschuppen sind in Farb- bzw. Grautönen zulässig, die sich erkennbar von weißen und schwarzen Tönen unterscheiden. Grelle, hoch glänzende und reflektierende Farben sowie Signalfarben sind für alle nach außen sichtbaren Bauteile unzulässig.

1.4 Materialität von Bootsschuppen
Die nach außen sichtbaren Fassaden, Tore und Türen von Bootsschuppen sind aus Holz oder Holzwerkstoffen zulässig. Kunststoffe oder Metalle sind hierfür unzulässig. Dachbedeckungen von Bootsschuppen sind nur aus nicht reflektierenden und nicht glatten Materialien zulässig. Grelle sowie hoch glänzende Materialien sind für alle nach außen sichtbaren Bauteile der Bootsschuppen unzulässig.

2. Farbgebung und Materialität sonstiger Bauwerke
Dächer von Bauwerken innerhalb der als SO 2 "Fischerhof" und SO 3 "Wassersport" bezeichneten Flächen sind in gedeckten Farbtönen zulässig. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind hier Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen.

3. Dachbegrünung und Photovoltaik
Ergänzend zu den örtlichen Bauvorschriften zur Farbigkeit und Materialität sind Dächer aller baulichen Anlagen als vegetatives Gründach zulässig. Photovoltaikanlagen auf Dächern sind, sofern sie von den Außenwänden um mindestens 0,50 m zurückgesetzt sind und in der Dachebene liegen, ebenfalls zulässig. An Fassaden sowie auf Grünflächen sind Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der beworbenen Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.
Ergänzend zu Satz 1 sind an der östlichen Grenze des Flurstücks 135/19 (Einfriedung zur Schillerstraße) im Wege der Ausnahme auch solche einzelnen Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung zulässig, die eine Gesamthöhe von maximal 1,20 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Dabei sind maximal vier einzelne Werbeanlagen in einer Breite von maximal 3 m bis 3,50 m als statische Werbung zulässig. Die einzelnen Werbeanlagen dürfen nicht kompakt und zusammenhängend angebracht werden. Digitale Werbeanlagen, Wechselwerbung und grelle bzw. Neonfarben (Referenz RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 6038) sind unzulässig.

5. Unbefestigte Verkehrsflächen
Innerhalb der als private Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sind die zur Erschließung der nördlich angrenzenden Flurstücke 133/2 und 134/17 erforderlichen Verkehrsflächen nur in unbefestigter Bauweise zulässig.

III. Hinweise

1. Überschwemmungsgebiet
Die überbaubaren Flächen befinden sich fast ausschließlich innerhalb des durch die Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V) vom 24.10.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

2. Plangrundlage
Zeichnerische Grundlage des Plans sind die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Stand 2007 - 2012) und eigene Ergänzungen nach Bestandsaufnahme vom April 2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

IV. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

Planzeichnung - Teil A

Maßstab: 1:500

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 11.08.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 31.08.2022 erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 06.09.2022 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 17.07. bis zum 14.08.2023. durchgeführt worden.
4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 13.07.2023 erfolgt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 3 BauGB am 16.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 03.06.2024 bis zum 03.07.2024 im Internet auf der Webseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg unter http://bauleitplanung.neubrandenburg.de gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht und haben während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Dienstgebäude Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, öffentlich ausgelegen. 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt worden und die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes (https://www.bauportal-mv.de) zugänglich gemacht worden.

   Neubrandenburg, 21.01.2025 — Siegel — Der Oberbürgermeister
7. 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 Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, 4.6.25 — Siegel — Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
8. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 03.06.2024 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 Satz 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 17.12.2024 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 17.12.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.12.2024 gebilligt.
11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

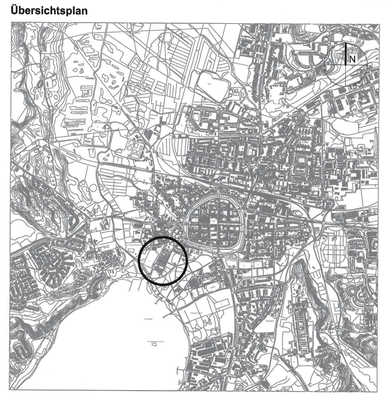
    Neubrandenburg, 21.01.2025 — Siegel — Der Oberbürgermeister
12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und 4 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 der Hauptsatzung am 09.03.2025 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 f. 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 Satz 4 BauGB mit Ablauf des 09.03.2025 in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch

im Norden:	die Zufahrt von der Schillerstraße zum Oberbach (in Verlängerung der Wielandstraße, nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 132/8, 134/9 und 134/20, Flur 9, Gemarkung Neubrandenburg),
im Osten:	die Schillerstraße (westliche Straßenbegrenzung),
im Süden:	der Kulturpark (Zufahrt zum Eiscafé),
im Westen:	der Oberbach
Planungsgebiet:	ca. 3,7 ha

Übersichtsplan



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 132
"Bootsschuppen am Oberbach"

Satzung

Gemarkung: Neubrandenburg — Flur: 9
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung