# Tagesordnungspunkt

	_
Ή	h
- 1	J



X öffentlich

Drucksachen-Nr.:	VI/974	Sitzungsdatum:	06.09.18
Beschluss-Nr.:	618/34/18	Beschlussdatum:	06.09.18
Gegenstand:	Bebauungsplan Nr. 123 "Erich- hier: Entwurfs- und Auslegungsbo		x-Adrion-Straße"
Einreicher:	Oberbürgermeister		
Beschlussfassung durch:	Oberbürgermeister	Hauptausso	chuss
	Betriebsausschuss	X Stadtvertre	etung

Dougture in	Sitzungs-	tzungs- Abstimmungsergebnis			Domostrummon	
Beratung im	datum	Ja	Nein	Enth.	Befang.	Bemerkungen
Hauptausschuss	09.08.18	12	1			verwiesen It. Beratungsfolge
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	13.08.18	7	3	-	-	
Betriebsausschuss						
Kulturausschuss						
Finanzausschuss						
Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport						
Rechnungsprüfungs- ausschuss						
Hauptausschuss	23.08.18	8	_	4	_	verwiesen
Stadtvertretung	06.09.18	-	_	-	_	mehrheitlich beschlossen

Neubrandenburg, 25.07.18

Silvio Witt Oberbürgermeister

#### Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, begrenzt durch

im Norden: die östliche Grenze des Flurstücks 160/184, die südliche Begrenzung der Flurstücke

160/184 und 160/108,

im Osten: in Weiterführung mit der westlichen Grenze der Flurstücke 160/108 und 160/119 sowie

im Süden: die südliche und östliche Begrenzung des Flurstücks 160/104, in Weiterführung mit der

östlichen Begrenzung des Flurstücks 160/105, die westliche und südliche Begrenzung des Flurstücks 160/117, die südliche Begrenzung des Flurstücks 160/118 sowie die gedachte Verbindung zwischen der südöstlichen Ecke des Flurstücks 160/118 mit der

südwestlichen Ecke des Flurstücks 160/119 sowie

im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 160/104 und 160/102

(alle Flurstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 1)

wird beschlossen.

Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

#### Veranlassung/Planungsziel:

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 14.12.17 beschlossen, für das Gebiet "Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße" einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 123 "Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße" werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von ca. 1,41 ha zusätzlicher Baufläche geschaffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat vom 01.03.18 bis 16.03.18 stattgefunden. Unter Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der vorliegende Planentwurf erarbeitet.

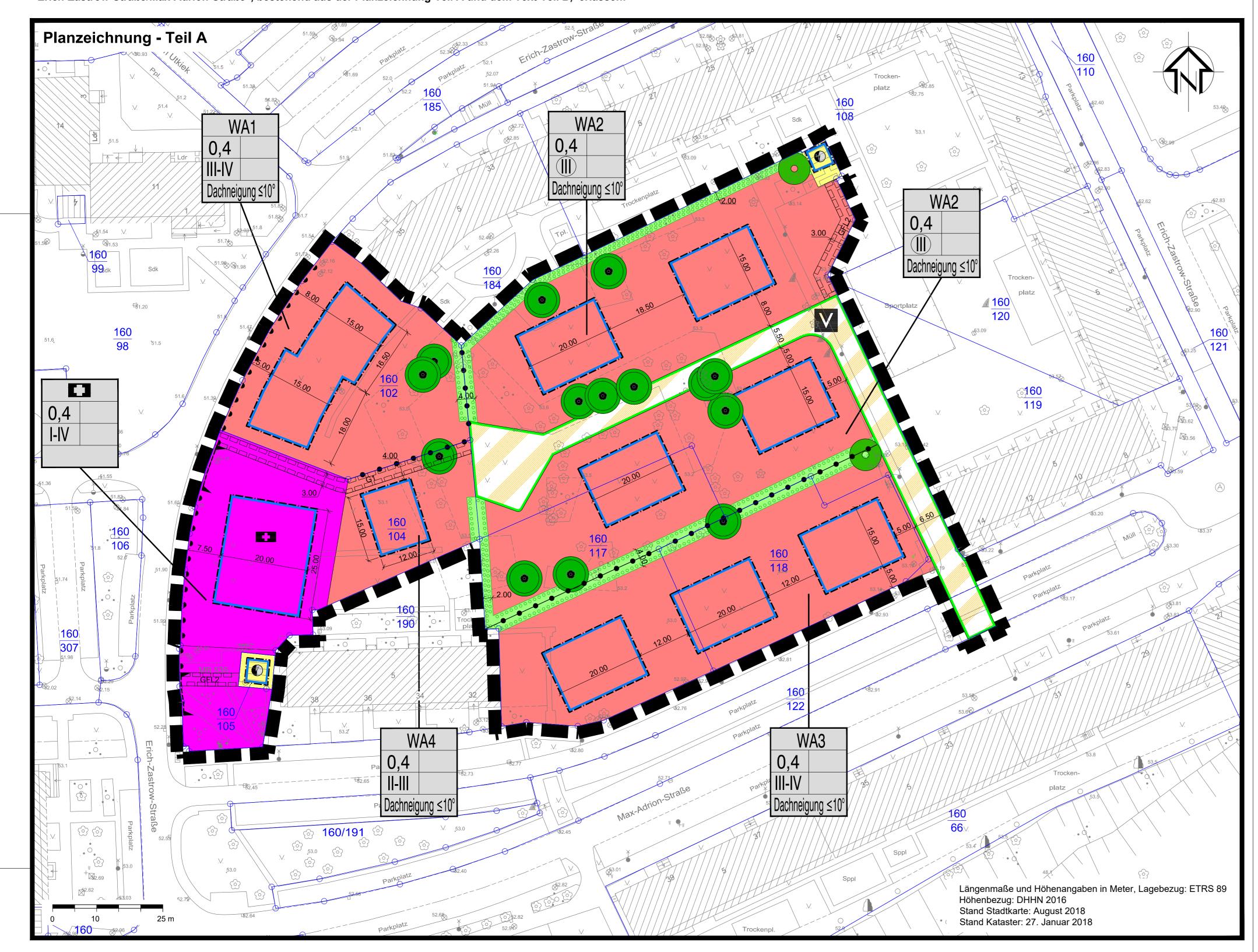
#### **Hinweis:**

Den dazugehörigen Plan und die Gutachten erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme.



# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 123 "Erich-Zastrow-Straße / Max-Adrion-Straße"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBI, M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBI, M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom XX.XX.XX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123 "Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



# Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.1.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen", sind auch soziale Einrichtungen ausnahmsweise zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 1.2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Carports dürfen im WA2 und WA3 auf den Baugrundstücken nur zwischen der Erschließungsstraße und den Baufeldern und zwischen den Baufeldern des jeweiligen Baugebietes bis zur Verlängerung der hinteren Baugrenze errichtet werden.
- 1.2.2 Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu
- 1.2.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen nach §14 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zugelassen.

- Bepflanzungen gemäß § 25 BauGB
- 1.3.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen
- **1.3.2** Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 einzugrünen.

Bepflanzungen sind entsprechend der Pflanzlisten 2 und 4 zu bepflanzen

1.3.3 Bei Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein Baum entsprechend Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind möglich.

Pflanzliste 1: Niedrige Sträucher und Halbsträucher bis mittelgroße Sträucher			
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Ligustrum vulgare "Lodense"	niedriger Liguster
Cotoneaster Arten		Symphoricarpos chenaultii	Purpurbeere
Potentilla fructicosa	Fingerstrauch	Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Spirea bumalda anthony Waterer	Sommerspiere	Spirea froebelii	Strauchspiere
Spiraea thunbergii	Frühlingsspiere	Symphoricarpos orbiculatus	Korallenbeere
Salix purpurea nana	niedrige Purpurweide	Forsythia ovata	Tetragold Goldglöckchen
Deutzia gracilis	Sternchenstrauch	Stephanandra incisa	Kranzspiere
Reetrosen			

Pflanzliste 2: Groß	se Sträucher		
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Eunonymus europaea	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Pflanzliste 3: Kleinkronige Bäume				
Kornelkirsche	Prunus serrulata in Sorten	Zierkirsche		
Scharlachkastanie	Prunus subhirtella in Sorten	Zierkirsche		
Weißdorn	Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere		
Zierapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche		
	Kornelkirsche Scharlachkastanie Weißdorn	Kornelkirsche Prunus serrulata in Sorten  Scharlachkastanie Prunus subhirtella in Sorten  Weißdorn Sorbus aria in Sorten		

Pflanzliste 4: Großkronige Bäume			
Acer	Ahorn	Robinia pseudoacacia	Robinie
Quercus	Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Fagus Sylvatica	Rotbuche
Tilia	Linde		

- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung M-V
- Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad

# Planzeichenerklärung

1. Art und Maß dei	1. Art und Maß der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstwert	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	
I-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 3 und 4 BauNV0	

Zahl der Vollgeschosse - zwingend § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Baugrenze § 23 Abs. 1, 3 BauNVO 3. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsfläche besonderer

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB Einfahrtsbereich L\_\_\_\_\_

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:

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

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

5. Flächen für Versorgungsanlagen

und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke

Bemaßung in Metern

#### 8. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<del></del>	Abgrenzung von Art und Maß unter-	§ 1 Abs. 4 BauNVO

§ 16 Abs. 5 BauNVO schiedlicher Nutzung

### Bestandsangaben

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer vorhandener Höhenpunkt auf

DHHN 2016 bezogen Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) als Höchswert Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert bzw. zwingend

#### Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Gesetz des Landes Mecklenburg.Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)

> § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume

# Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBI.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBI. M-V S. 331)

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert §§ 2,4 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.16 (GVOBI. M-V S. 258)

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBI. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBI. 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 26.03.15 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

## Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom **14.12.17**. Der Bebauungsplan 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
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 01.03.18 bis zum 16.03.18 durchgeführt worden.
- 3. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am XX.XX.XX den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 4. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am XX.XX.XX beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz
- 5. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am XX.XX.XX von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 6. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am XX.XX.XX erfolgt.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom XX.XX.XX bis zum XX.XX.XX während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am XX.XX.XX im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Oberbürgermeister

8. 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.

Neubrandenburg,

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt 9. 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 XX.XX.XX geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4BauGB mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XX von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom XX.XX.XX gebilligt.

11. 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

12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden 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 XX.XX.XX im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht 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 M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des XX.XX.XX in Kraft

# Geltungsbereichsgrenzen

im Osten:

die östliche Grenze des Flurstücks 160/184, die südliche Begrenzung der Flurstücke 160/184 und 160/108

die südliche und östliche Begrenzung des Flurstücks 160/104, in Weiterführung der östlichen Begrenzung des Flurstücks 160/105, die

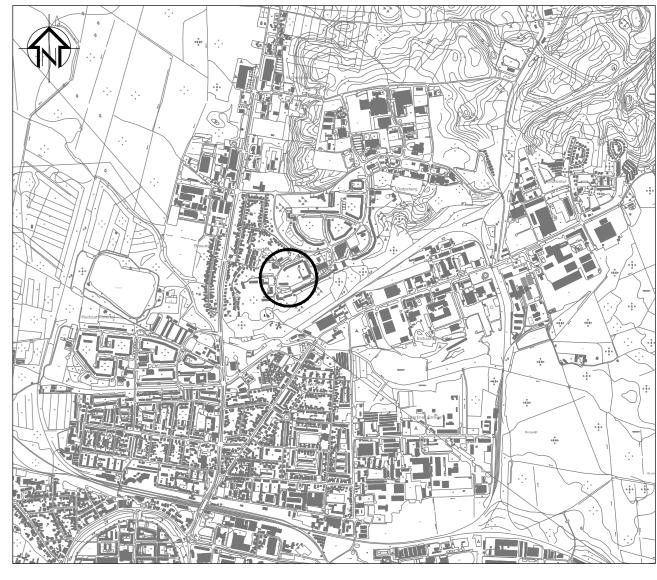
in Weiterführung der westlichen Grenze der Flurstücke 160/108 und

westliche und südliche Begrenzung des Flurstücks 160/117, die südliche Begrenzung des Flurstücks 160/118 sowie die gedachte Verbindung zwischen der südöstlichen Ecke des Flurstücks 160/118 mit der südwestlichen Ecke des Flurstücks 160/119 sowie

die westlichen Grenzen der Flurstücke 160/104 und 160/102

Planungsgebiet: 1,413 ha

# Übersichtsplan



# STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 123 "Erich-Zastrow-Straße/ Max-Adrion-Straße"

# **Entwurf**

Gemarkung: Neubrandenburg

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur

Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: August 2018

M 1:1000

Flur: 1