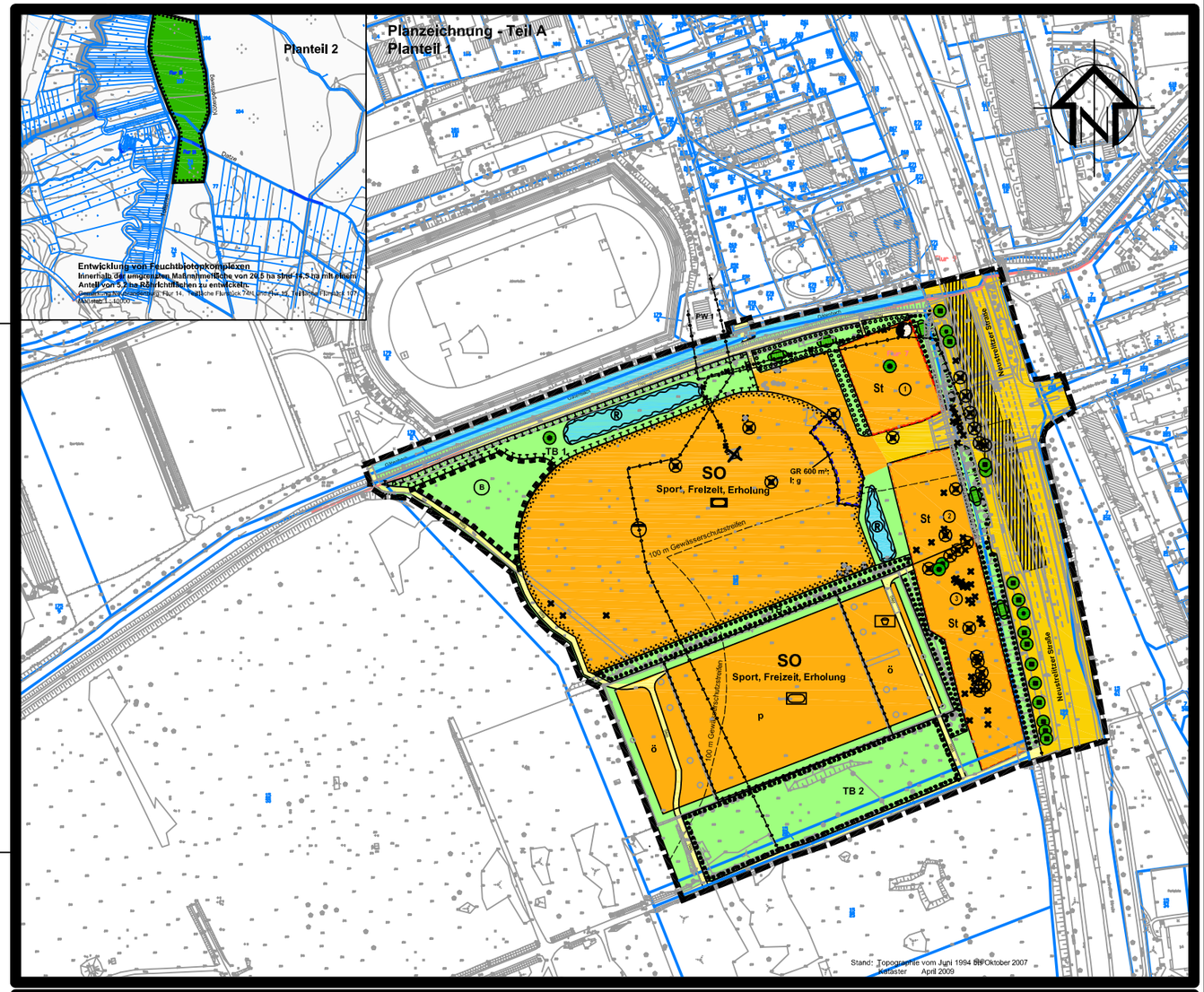
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 87 "Stargarder Bruch - Nord"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **23.04.09** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 "Stargarder Bruch - Nord", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text-Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

   Im Sondergebiet Sport, Freizeit, Erholung ist neben dem vorhandenen Sportplatz und den festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen die geplante Sportanlage zulässig.
   Eine hochbauliche Anlage (Sozialgebäude) ist angrenzend an den Eingangsbereich zur Sportanlage nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückgrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

   Das Gebäude kann in einem späteren Bauabschnitt, angrenzend an die Eingangsüberdachung zur Sportanlage zweigeteilt, ohne seitliche Abstandsflächen innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

3. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

   Das anfallende Oberflächen- und Drainwasser der Sportanlagen ist in 2 Rückhalteflächen mit Biotopcharakter aufzufangen und zu versickern.

   Der Parkplatz (P) ist vorwiegend mit drainfähigem Material zu befestigen. Das überschüssige Regenwasser ist in Rasenmulden zu versickern.

4. **Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

   Die in den Grünflächen dargestellten Fußwege sind in der Lage nicht verbindlich und für die Allgemeinheit offen. Weitere untergeordnete Wege sind zur Bewirtschaftung zulässig.

5. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

   Auf der Fläche TB 1 im Planteil 1 ist ein naturnaher Regenwassersrückhaltebereich anzulegen. Die Grünflächen um den Teich sind extensiv durch 1- jährliche Mahd zu pflegen.
   Auf der Fläche TB 2 ist der vorhandene Gehölzbewuchs zu erhalten.

   Der Vorhabenträger hat vor Baubeginn die Ausnahme zum Fällen von 17 Bäumen einzuholen.
   Als Ersatz sind 32 Laubbäume (keine Ziergehölze, keine Obstbäume) mit einem Mindeststammumfang von 0,16 - 0,18m, gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

   Der Vorhabenträger hat vor Baubeginn die Ausnahme zum Fällen der 6 geschützten Alleebäume an der Neustrelitzer Straße einzuholen.

   Der Vorhabenträger hat vor Baubeginn die Ausnahme vom Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbot gemäß § 20 (3) LNatG M-V einzuholen. Das Ausgleichsbiotop ist vor Umsetzung der Planung zu schaffen.

   Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf verbindliche Inaussichtstellung einer Ausnahme/ Befreiung gemäß BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG zu stellen.

   Kompensationsfläche (Planteil 2)
   Auf der externen Kompensationsfläche sind großflächig Feuchtbiotopareale mit Röhrichtbeständen zu entwickeln. Dazu ist der Grundwasserstand oberflächennah zu regulieren und jegliche Düngung zu unterlassen.

6. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

   Je 6 PKW Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, zu pflanzen. Anteilig können die Bäume auch einzeln oder in Gruppen am Rand des Stellplatzbereiches eingeordnet werden.

   Zur Umgrünung der Sportanlage ist auf den Außenböschungen je 10 lfd. Meter ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind Sträucher zu pflanzen.

   Auf den Flächen und Einzelstandorten mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen.

   Die Pappeln auf der Fläche TB 3 sind zu erhalten, solange es die Verkehrssicherheit erlaubt. Danach ist eine Neupflanzung mit Erlen (STU 18 - 20 cm) vorzunehmen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten

7. **Allgemeines**

   Im Geltungsbereich dieses B-Planes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Festsetzungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise:

1. **Bodendenkmale**

   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 Kultur und Denkmalpflege 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 Tage nach Zugang der Anzeige.

2. **Verkehrsflächen**

   Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3. **Schutz des Bodens**

   Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und starker Torfmächtigkeiten ist mit aufwendigen Gründungsarbeiten zu rechnen. Der Erdbau soll effektiv, unter möglichst 100 % Nutzung der vorhandenen Baustoffe, d. h. ohne Bodenabtransporte, reallisiert werden.
   Der Oberboden, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten, zwischen zu lagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

Planzeichenerklärung

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

SO — Sondergebiet Sport, Freizeit, Erholung

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

GR 600 m² — Grundfläche, als Höchstmaß
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise
Baugrenze

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Sportanlage

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (einschl. Nebenanlagen)
Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität (Trafo)

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen/Kabel
Abwasser, Druckrohrleitung

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
ö — öffentlich
p — privat
Spielplatz
Sportplatz

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Baum Erhaltung
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Bepflanzung
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Stellplätze
Sichtfeld
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

100 m Gewässerschutzstreifen
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
(B) — Gesetzlich geschützte Biotope
Gesetzlich geschützter Baum (§ 26a LNatG M-V)
Alleenschutz (§27 LNatG M-V)
zu fällende Bäume
Ausnahmegenehmigung erforderlich
Ausnahmegenehmigung erforderlich

12. Darstellung ohne Normcharakter

Regenrückhaltefläche mit Biotopcharakter
Brückenbauwerk über Gätenbach
öffentlicher Fußweg
Abriss

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.07 (GVOBl. M-V S. 410, 413)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **28.08.03**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **17.09.03** erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **12.11.04** 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 **30.08.07** bis zum **13.09.07** durchgeführt worden.
4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **08.08.07** erfolgt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 S. 1BauGB mit Schreiben vom **08.08.07** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **26.06.08** den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **28.07.08** bis zum **28.08.08** 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 von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **16.07.08** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
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.

   Siegel — gez. i. A. Leschke
   Neubrandenburg, 08.05.09 — Referatsleiter Kataster & Vermessung
9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **25.07.08** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
10. 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 **23.04.09** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB am **23.04.09** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **23.04.09** gebilligt.
12. 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.

   Siegel — gez. i. V. H. Walter
   Neubrandenburg, 15.05.09 — Der Oberbürgermeister
13. 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 **27.05.09** 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 S. 4 BauGB mit Ablauf des **27.05.09** in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden : durch den Gätenbach und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Baderweg"
Im Osten : durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Neustrelitzer Straße einschließlich Knoten Clara-Zetkin-Straße
Im Süden : durch den Mittelweg
Im Westen : durch die an die Gätenbachbrücke anbindende Wegeverbindung und Verlängerung dieser entlang des vorhandenen Zaunes bis zum Mittelweg

Planungsgebiet : ca. 8,30 ha

Übersichtsplan

STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 87
"Stargarder Bruch - Nord"

Satzung

Gemarkung Neubrandenburg, Fluren 7 und 9

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung

M 1: 1000