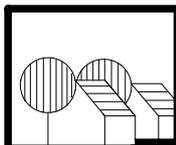
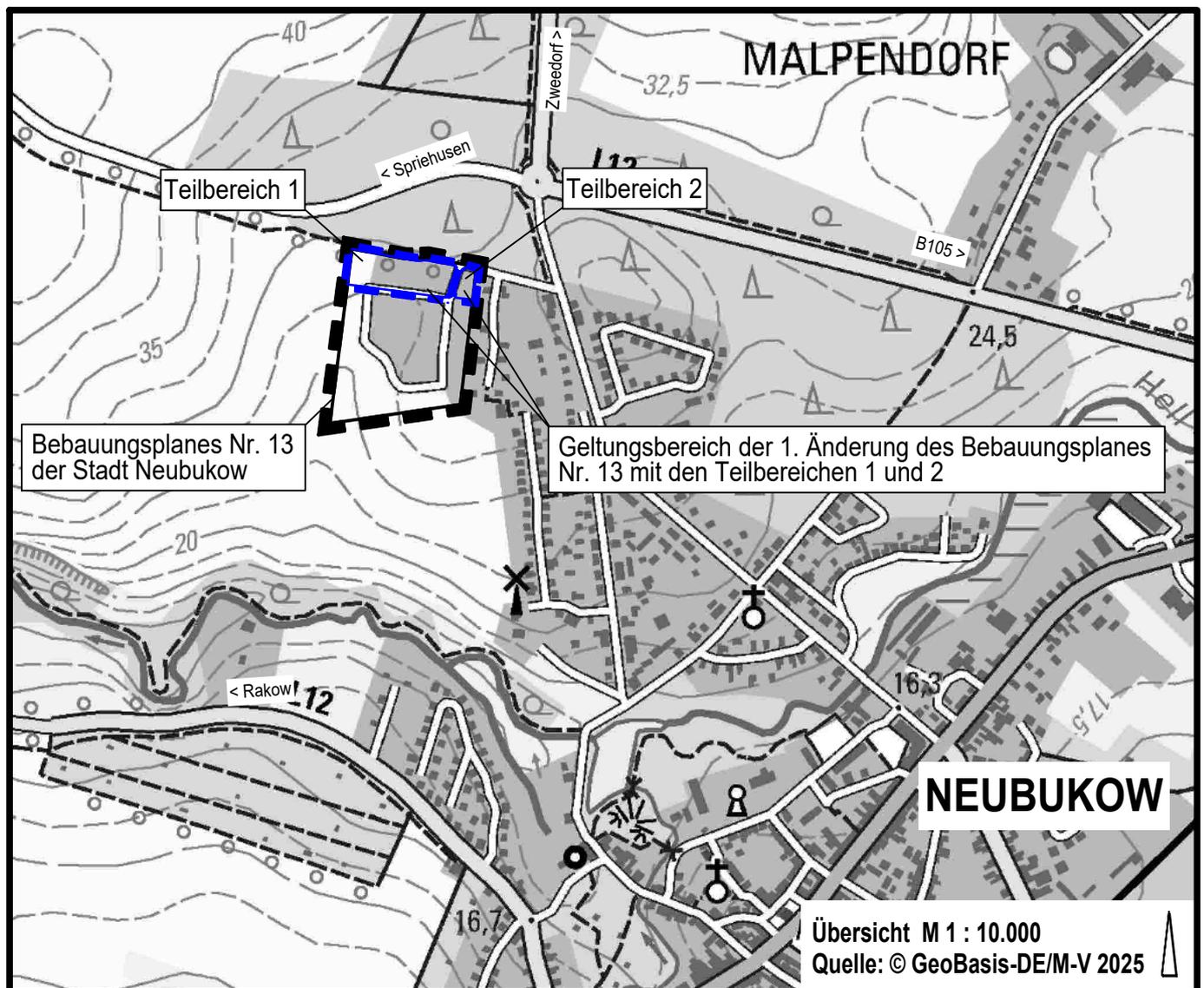


# SATZUNG

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER STADT NEUBUKOW "AM HELLBACHTAL"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. Juni 2025

**ENTWURF**



# PRÄAMBEL

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat am 21.06.2022 den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat der Bebauungsplan am 03.12.2022 in Kraft. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist die Stadt Neubukow. Die Adresse lautet.

Stadt Neubukow, Bauamt  
Burchardstraße 1a  
18233 Neubukow

Zudem kann der Plan auf der Internetseite der Stadt Neubukow unter folgender Adresse eingesehen und heruntergeladen werden: <https://www.nebukow.de/bauleitplanung>

## SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 „AM HELLBACHTAL“ DER STADT NEUBUKOW

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow am.....folgende Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ (Textbebauungsplan) erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ bestehend aus 2 Teilbereichen umfasst die Teilgebiete WA1 und WA2 der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teil B-Text – Textliche Festsetzungen vom 03.12.2022.

Die Inhalte der Planzeichnung (Teil A) und alle hier nicht aufgeführten textlichen Festsetzungen des Teil B-Text der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ behalten ihre Gültigkeit.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ der Stadt Neubukow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) – textliche Festsetzungen, in Kraft getreten am 03.12.2022, wird wie folgt geändert:

### II. Änderung der textlichen Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 2.1 wird wie folgt geändert:

#### Grundflächenzahl

Im Plangeltungsbereich ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

**Ä 1** Abweichend davon ist in den Teilgebieten WA1 und WA2 die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von ~~0,45~~ **0,6** zulässig.

Die textliche Festsetzung 8.1 wird wie folgt geändert:

Ä 1

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird in den Teilgebieten WA1 und WA2 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf vier **sechs** Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.

## Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom ..... bis ..... erfolgt.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellachtal“ erfolgt gemäß § 13a BauGB § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während der Dienststunden in der Stadt Neubukow, Bauamt in Zeit vom .....bis zum .....unterrichten und äußern kann. Die auszuliegenden Unterlagen der frühzeitigen Unterrichtung wurden ergänzend unter <https://www.neubukow.de/bauleitplanung> in das Internet eingestellt.
3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellachtal“ im Verfahren nach § 13a BauGB mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben (E-Mail) vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellachtal“, bestehend dem Textbebauungsplan und der zugehörigen Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter der Adresse <https://www.neubukow.de/bauleitplanung> und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Stadtverwaltung Neubukow, Bauamt, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der angegebenen Zeiten öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde im Aushang vom .....bis ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur

Niederschrift); dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Neubukow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht von Bedeutung ist und das die Unterlagen zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse [https:// www.nebukow.de/bauleitplanung](https://www.nebukow.de/bauleitplanung) und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nebukow, den ..... (Siegel) .....  
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den ..... (Stempel) .....  
Unterschrift

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ als Textbaugebiet wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Neubukow als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Nebukow, den ..... (Siegel) .....  
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ als Textbaugebiet wird hiermit ausgefertigt.

Nebukow, den ..... (Siegel) .....  
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ (Textbaugebiet) durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Aushang vom .....bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nebukow, den ..... (Siegel) .....  
Bürgermeister