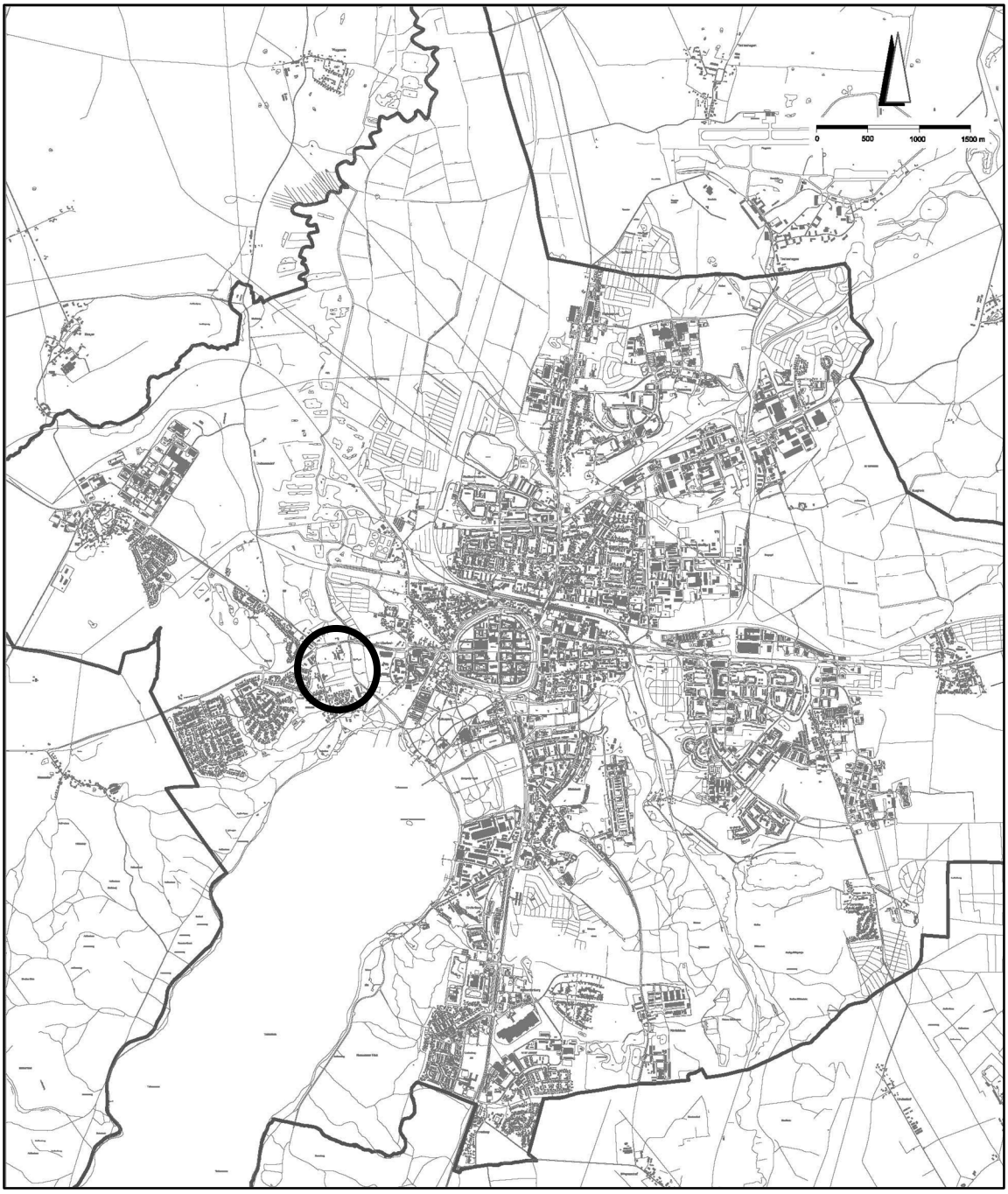
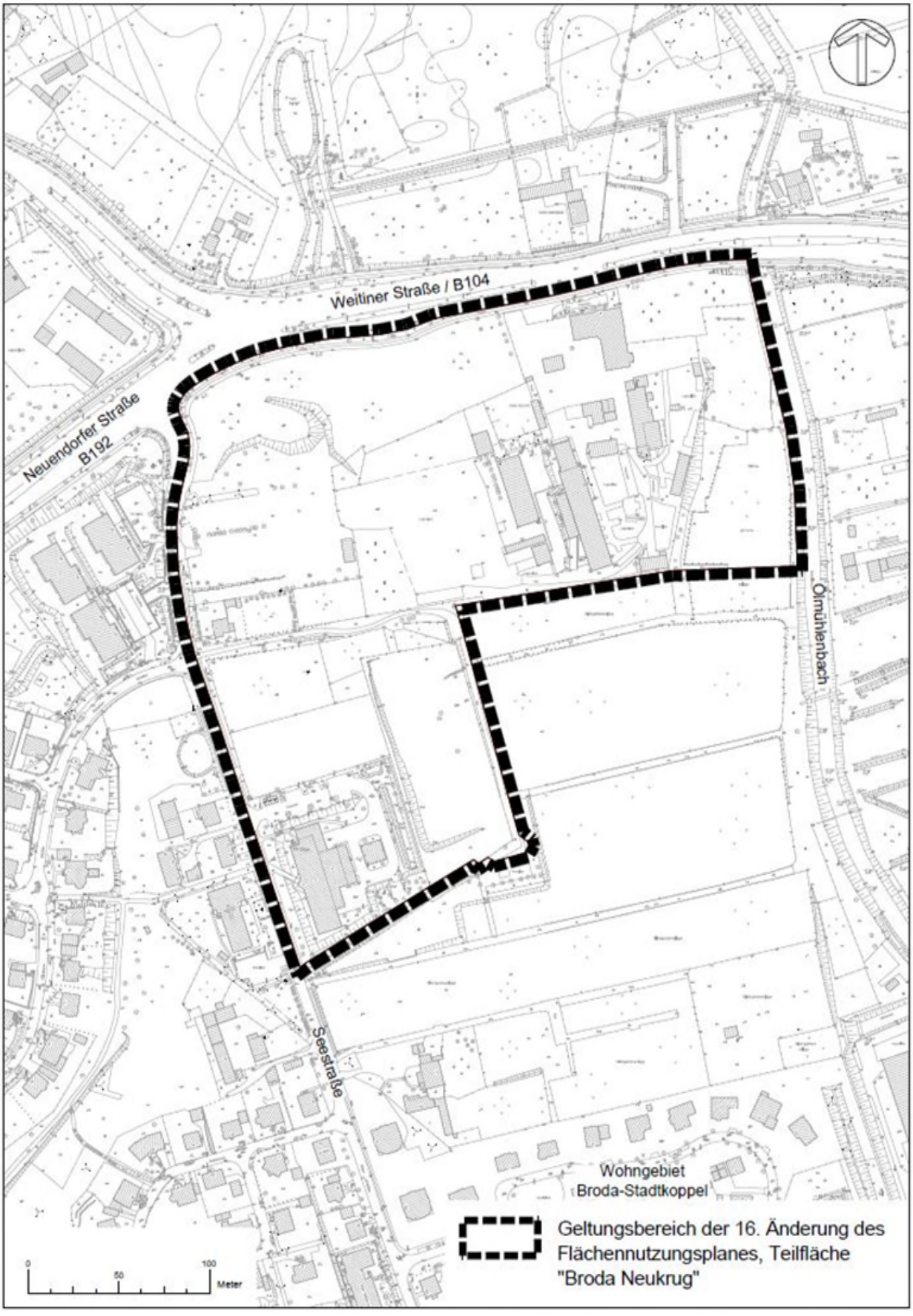


Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

16. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilgebiet „Broda Neukrug“

Übersichtsplan



Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Broda Neukrug“

Stand: Vorentwurf (Juni 2025)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Planungsziel, Aufstellungsbeschluss und Verfahren 4
2. Grundlagen der Planung 4
2.1. Rechtsgrundlagen 4
2.2. Kartengrundlagen 4
3. Räumlicher Geltungsbereich und Ausgangslage/Angrenzende Nutzungen 5
4. Anpassung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung 5
4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 5
5. Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 6
6. Flächengröße der Änderung von Darstellungen 6

Planungsanlass, Planungsziel, Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Planungsanlass ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf einer nicht nachgefragten gewerblichen Baufläche einschließlich der Überplanung der bisherigen Fläche Sondergebiet Forschung im Flächennutzungsplan innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug" zu einem allgemeinen Wohngebiet.
Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Planungsziel ist die Nutzbarmachung derzeit vorwiegend brach liegender Gewerbeflächen und unbewirtschafteter Grünlandflächen für eine Wohnnutzung innerhalb einer neu zu planenden Wohnbaufläche. Die Einordnung des bestehenden Geländes der Forschungseinrichtung ZLT GmbH auch in eine umgebende Wohnbaufläche soll die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens nicht einschränken, jedoch auf geplante angrenzende Wohnnutzung Rücksicht nehmen.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Broda Neukrug“ gefasst.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Broda Neukrug“ besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht. Für den Vorentwurf liegt noch kein Umweltbericht vor.

Die Bearbeitung dieser Planung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug". Der Umweltbericht (UB) und der Artenschutzfachbeitrag (AFB) für die Änderungsfläche werden von dem Bebauungsplanverfahren Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ abgeschichtet.

Grundlagen der Planung
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802)

Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage dient digitale Stadtkarte der Abt. Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg, Lagebezug: ETRS 89, Stand Stadtkarte: 2003-2011

Räumlicher Geltungsbereich und Ausgangslage/Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Neubrandenburg, westlich des Stadtzentrums und südlich der Weitiner Straße, B 104 im Bereich der Straßengabelung mit der Neuendorfer Straße B 192.

Das Bebauungsplangebiet mit ca. 8 ha wird begrenzt durch:

im Norden:	Weitiner Straße
im Osten:	Ölmühlenbach
im Süden:	Kleingartenanlage Broda
im Westen:	Seestraße.

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,6 ha.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, berichtigt am 21.12.2022, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Teil als Gewerbefläche und Sondergebietsfläche Forschung dargestellt. Der Grünbereich am Ölmühlenbach bleibt unverändert (ca. 0,7 ha). Die Forschungseinrichtung mit dem derzeitigen Bestandgrundstück (ca. 0,7 ha) bleibt Sondergebietsfläche.

Ausgangslage

Betroffen von der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sind überwiegend ungenutzte, vormals gewerbliche Bauflächen und aufgegebene Gartenflächen sowie die bestehende und in Nutzung befindliche Fläche des Forschungszentrums ZELT gGmbH südlich der Weitiner Straße. Eine bestehenden Wohnnutzung an der Seestraße wird zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten überplant. Gleiches betrifft das Grundstück des Verwaltungsgebäudes des Baugewerbebetriebes (ehem. Baurep). Der Bestandsschutz bleibt unangetastet. Zurzeit sind die überwiegenden Flächen unbewirtschaftetes Grünland und mit einzelnem Baumbestand versehen. Teilweise sind bewaldete Zonen entstanden, die einer Waldumwandlung unterliegen. Die innere Erschließung ist nicht vorhanden und wird neu geschaffen. Zufahrtsbereiche sind von Norden und von der Seestraße aus geplant. Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest gleichmäßig ab und hat einen Höhenunterschied von ca. 13 m.

Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes an die Neuendorfer/ Weitiner Straße an. Daran schließen sich östlich Grünbereiche mit einzelnen unter Schutz stehenden Bäumen wie auch Totholzbestände an, die artenschutzrechtlich begutachtet werden (AFB). Im Süden schließt der Bebauungsplan mit dem Grundstück und der Bebauung und Nutzung des Forschungsunternehmens ZELT gGmbH ab. Südlich des oberen Teils des Geltungsbereiches schließen sich Kleingärten an, die sich auch an der Grenze im unteren Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans fortsetzen. Im Westen wird das Gebiet durch die Seestraße begrenzt, an die sich eine Wohnbebauung anschließt.

Anpassung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung
Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.

Die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum der Region „Mecklenburgische Seenplatte“ ist das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres Verflechtungsbereiches in der Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“.
Oberzentren sind großräumig bedeutsame Standorte für Industrie- und Dienstleistungsbetriebe und halten Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung des Umlandes vor. Als Oberzentrum hat Neubrandenburg die Versorgungsfunktion für seine Bewohner und die des Umlandes wahrzunehmen.
Planungsziele der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg ist die Umnutzung der brachliegenden, unerschlossenen, ehemals gewerblichen Flächen und aufgegebenen Gärten, die südlich der Weitiner Straße liegen, sowie von Teilen der Erweiterungsfläche des Sondergebietes

Forschung, in eine Wohnbaufläche. Die Entwicklung eines neuen Wohnungsbaustandortes und die Sicherung der Forschungseinrichtung entsprechen den landesplanerischen Zielen zur Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete und damit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen.

Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planung soll die Fläche südlich der Weitiner Straße von bisher gewerblicher Baufläche gänzlich und den nördlichen Teil der Sondergebietsfläche Forschung SO in eine Wohnbaufläche entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1 Broda Neukrug ändern.
Planinhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit die Darstellung einer Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes. Grünbereiche am Ölmühlenbach und die SO-Fläche der Forschungseinrichtung im Bestand bleiben davon unberührt.

Die bisherige Darstellung der angrenzenden Bauflächen (Wohnbauflächen) bleibt unverändert im Flächennutzungsplan bestehen.

Flächengröße der Änderung von Darstellungen

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist 6,6 ha groß.

bisherige Darstellung im FNP		geänderte Darstellung	
gewerbliche Baufläche	ca. 3,9 ha	gewerbliche Baufläche	ca. 0,0 ha
Sondergebiet	ca. 2,7 ha	Sondergebiet	ca. 0,7 ha
		Wohnbaufläche	ca. 5,9 ha

Aussagen zum Umweltbericht UB werden im Zuge der weiterführenden Planung konkretisiert. Eine Vereinbarkeit mit der Planung lässt sich aus dem bisherigen Arbeitsstand weitestgehend ablesen.
Eine FFH-Vorprüfung liegt vor und wird zur Veröffentlichung beigelegt.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag AFB befindet sich in der aktuellen Überarbeitung. Aussagen dazu sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Die Beschreibung von geprüften Planungsalternativen/Varianten sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt in der Begründung zum FNP-Entwurf.