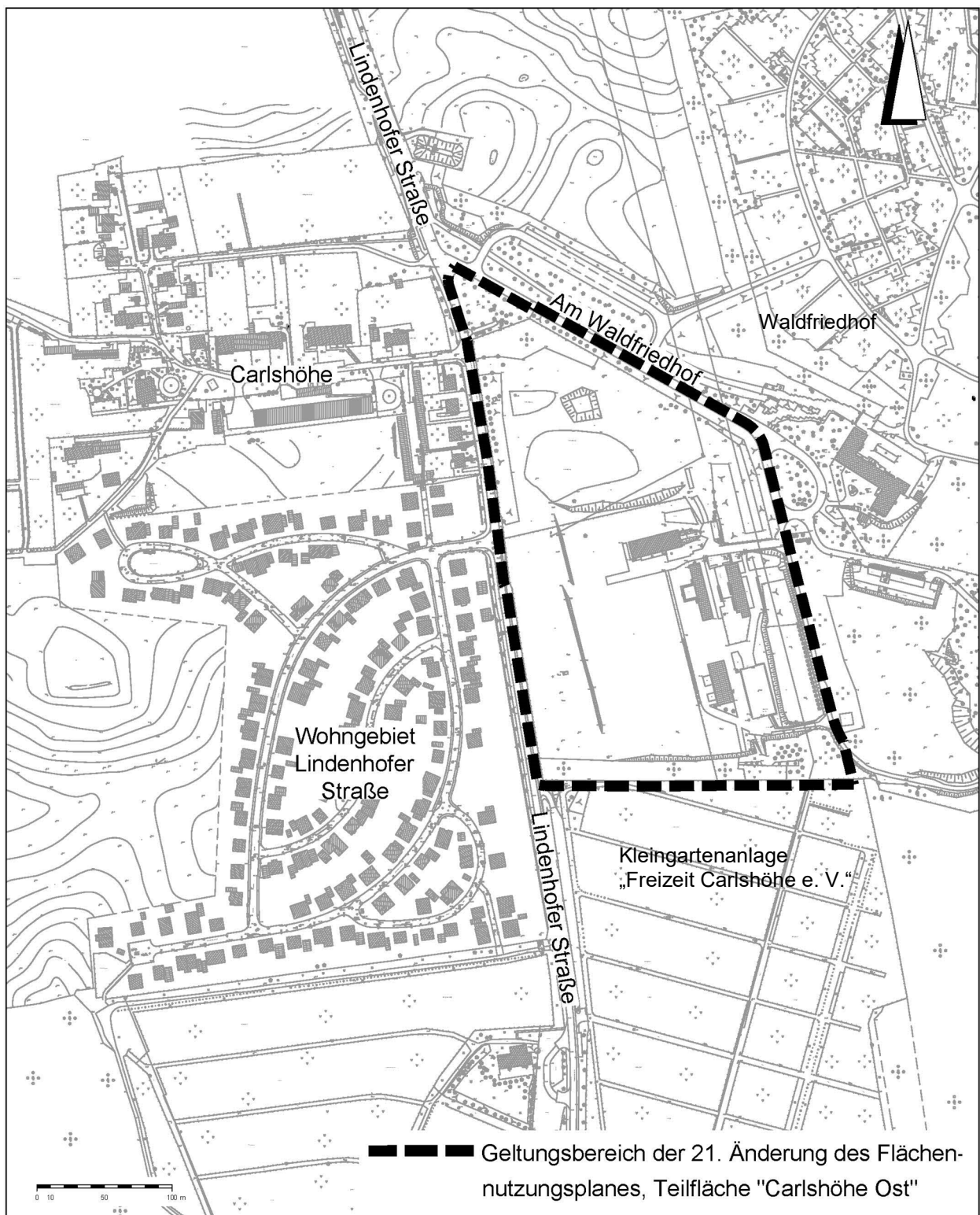


# Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

## 21. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Carlshöhe Ost“

Begründung (Stand: Vorentwurf August 2025)

## Übersichtsplan



# Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Carlshöhe Ost“

Stand: Vorentwurf (August 2025)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziel, Aufstellungsbeschluss und Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2.	Kartengrundlagen .....	4
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Ausgangslage/ Angrenzende Nutzungen .....</b>	<b>5</b>
3.1.	Ausgangslage.....	5
3.2.	Angrenzende Nutzungen .....	5
<b>4.</b>	<b>Anpassung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalt der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Flächengröße der Änderung von Darstellungen .....</b>	<b>6</b>

## Anlage

Umweltbericht, Vorentwurf vom 22.01.2025, GRÜNSPEKTRUM® Landschaftsökologie,  
Bergstraße 26, 17033 Neubrandenburg, Tel. 0395 4210268, Mail [info@gruenspektrum.de](mailto:info@gruenspektrum.de)

## **1. Planungsanlass, Planungsziel, Aufstellungsbeschluss und Verfahren**

Planungsanlass ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf einer bisherigen gemischten Baufläche einschließlich der Überplanung der bisherigen Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) im Flächennutzungsplan innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 126 „Carlshöhe Ost“.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Planungsziel ist die Nutzbarmachung derzeit beräumter ehemaliger Anlagen der Friedhofsgärtnerei und Verwaltung sowie unbewirtschafteter Grünlandflächen für eine Wohnnutzung innerhalb einer neu zu planenden Wohnbaufläche. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche und die nördlich davon gelegene Grünfläche (ohne Zweckbestimmung), die einen Baumbestand aufweist, wird größtenteils zu einer Wohnbaufläche entwickelt.

Die neue Wohnbaufläche soll vorrangig für Eigenheimstandorte entwickelt werden. Im Gegensatz zu gemischten Bauflächen, bei denen eine gleichgewichtige Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen gefordert ist, liegt hier der Fokus eindeutig auf der Schaffung von Wohnraum und nicht mehr auf der Entwicklung gewerblicher Nutzungen.

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 16.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Carlshöhe Ost“, gefasst.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche „Carlshöhe Ost“, besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht (UB). Für diesen Vorentwurf ist der Umweltbericht mit einem Arbeitsstand vom 22.01.2025 als Anlage beigefügt.

Die Bearbeitung dieser Planung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Carlshöhe Ost“. Der Umweltbericht (UB) und der Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags (AFB) für die Änderungsfläche werden von dem Bebauungsplanverfahren Nr. 126 „Carlshöhe Ost“ abgeschichtet.

## **2. Grundlagen der Planung**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 21.11.2017 (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 18.12.1990 (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)

### **2.2. Kartengrundlagen**

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

### **3. Räumlicher Geltungsbereich und Ausgangslage/Angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Neubrandenburg, südöstlich der Stadtlage Neubrandenburg im Ortsteil Carlshöhe.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird begrenzt durch:

im Norden: Straße Am Waldfriedhof,

im Osten: Waldfriedhof,

im Süden: nördliche Grenze der Kleingartenanlage „Freizeit Carlshöhe e. V.“,

im Westen: Lindenhofer Straße.

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,15 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 eine gemischte Baufläche und davon nördlich eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt, die einen Baumbestand aufweist.

#### **3.1. Ausgangslage**

Betroffen von der 21. Änderung des Flächennutzungsplans sind geräumte ehemalige Anlagen der Friedhofsgärtnerei und Verwaltung sowie unbewirtschaftete Grünlandflächen als gemischte Baufläche und die zum Teil baumbestandene Grünfläche (ohne Zweckbestimmung). Die vorhandenen Erschließungsanlagen für bisher betrieblich genutzte Zwecke sind für die Neuerschließung nicht nutzbar. Sie werden neu geschaffen und sind über die Lindenhofer Straße angebunden. Das Gelände ist relativ eben.

Eine bestehende 110 kV-Leitung liegt im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes, der von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt ist.

#### **3.2. Angrenzende Nutzungen**

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes an die Zufahrtsstraße zum Parkplatz des Waldfriedhofs (Straße „Am Waldfriedhof“) an. Im Osten schließt sich der Waldfriedhof an, im Süden grenzt eine Kleingartenanlage „Freizeit Carlshöhe e.V.“ an und im Westen begrenzt die Lindenhofer Straße den Bebauungsplan. Diese erschließt ein gegenüberliegendes vorhandenes Wohngebiet.

#### **4. Anpassung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung**

##### Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die 21. 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“.

Das Oberzentrum Neubrandenburg soll die Bevölkerung seines Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. [...] (Programmsatz 3.2.1(2) RREP MS). Hierzu zählt unter anderen auch ein ausreichend differenziertes Wohnraumangebot.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1(2) RREP MS).

Planungsziele der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist die Umnutzung der brachliegenden, unerschlossenen, ehemals gewerblichen Flächen und aufgegebenen Nutzungen in eine Wohnbaufläche. Die Entwicklung dieses neuen Wohnungsbaustandortes entspricht den landesplanerischen Zielen und damit der Nutzung von Siedlungspotentialen, auch bezogen auf die Ortsteile der Stadt.

Die Planungsanzeige und die Einholung der landesplanerischen Stellungnahme erfolgen mit der Beteiligung der zuständigen Behörde zum Planvorentwurf.

#### **5. Inhalt der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Planung soll die Fläche der bisherigen gemischte Baufläche und ein Teil der nördlich davon gelegenen Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) mit Baumbestand in eine Wohnbaufläche umwandeln.

Die Grünfläche mit der 110 kV-Leitung bleibt von den Änderungen unberührt.

Das Symbol "Einrichtung für den Gemeinbedarf/Öffentliche Verwaltung" entfällt.

#### **6. Flächengröße der Änderung von Darstellungen**

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ca. 5,15 ha groß.

<b>bisherige Darstellung im FNP</b>		<b>geänderte Darstellung</b>	
gemischte Baufläche	ca. 3,6 ha	gemischte Baufläche	ca. 0,0 ha
		Wohnbaufläche	ca. 5,0 ha
Grünfläche	ca. 1,55 ha	Grünfläche	ca. 0,15 ha

## **7. Aussagen zum Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**

Aussagen zum Umweltbericht (UB) werden im Zuge der weiterführenden Planung konkretisiert. Eine Vereinbarkeit mit der Planung lässt sich aus dem bisherigen Arbeitsstand weitestgehend ablesen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 126 „Carlshöhe Ost“ liegt vor. Im weiteren Verfahren erfolgt bei Bedarf eine 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.

Der Umweltbericht (Vorentwurf) als gesonderter Teil der Begründung ist Anlage dieser Begründung zu der 21. Änderung des Flächennutzungsplans.