

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbepark Ost“

- Entwurf (Stand Juni 2025) -

Anlass des Änderungsverfahrens ist die Absicht der Eigentümer des Grundstücks Gewerbepark Ost 4, Teilflächen des dortigen vormals als Schlachthof genutzten Gebäudes an den Betreiber eines Indoor Entertainment Centers zu vermieten. Bestandteil des Betreiberkonzepts ist u. a. eine Lasertag-Anlage. Diese wird von dem für die Genehmigung der Nutzungsänderung des betreffenden Gebäudeteils zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als sogenannte Vergnügungsstätte eingestuft. Der für das Grundstück geltende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1/91, dessen bisherige Bezeichnung „Neuer Schlachthof“ im Zuge dieses Planverfahrens die Bezeichnung „Gewerbepark Ost“ erhalten hat, setzt hier ein Industriegebiet fest, in dem Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig sind. Um eine Zulässigkeit des Vorhabens zu ermöglichen, kommt nur eine Änderung des betreffenden Teils des B-Plans in Form der Festsetzung eines Gewerbegebiets infrage, in dem Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können. Das Bauordnungsamt hat signalisiert, bei einer derartigen B-Plan-Änderung eine diesbezügliche Ausnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zuzulassen.

Da mit dem Vorhaben neben der Reaktivierung von Teilen einer bereits seit langer Zeit bestehenden Gewerbebrache weitere positive Auswirkungen auf die Stadtentwicklung insbesondere in Form eines erweiterten Freizeit- und touristischen Angebots der Stadt verbunden sind, ist eine derartige Änderung des B-Plans hinreichend gerechtfertigt.

Die von der Änderung des B-Plans **erfasste Fläche** betrifft eine Teilfläche des Flurstücks 52/3 der Flur 17 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 3.500 m².

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des B-Plans **im beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dies ist auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene Größe der Grundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m² liegt. Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutet dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen wird.

Die Änderung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen **Grundlagen des Baurechts**:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als verbindlicher Bauleitplan) den **Zielen der Raumordnung** anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen.

In Letzterem ist das Gebiet „Gewerbepark Ost“ als landesweit und regional bedeutsamer gewerblicher und industrieller Großstandort ausgewiesen, der der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industrieunternehmen dienen soll, wofür eine zielgerichtete Flächenvorsorge erforderlich ist. Baurechtlich steht eine Änderung eines Teils des bislang festgesetzten Industriegebiets in ein

Gewerbegebiet diesem Ziel der Raumordnung nicht entgegen. Auch wenn das damit verbundene Ziel nicht der Ansiedlung eines Gewerbeunternehmens im Sinne des RREP dient, so kollidiert dies allein aufgrund des Sachverhalts, dass es sich hierbei nur um einen Bruchteil der Fläche des Gesamtgebiets handelt, ebenfalls nicht mit dieser regionalplanerischen Zielsetzung. Vielmehr muss konstatiert werden, dass eine Reaktivierung sämtlicher Flächen des bereits seit Jahrzehnten nicht mehr genutzten Gebäudes für eine „klassische“ gewerbliche bzw. industrielle Nutzung trotz intensiver Vermarktungsbemühungen nicht gelungen ist. Darauf, dass dies für die hier in Rede stehende Fläche in einem absehbaren Zeitraum gelingt, deutet nichts hin. Stattdessen trägt die Belegung bzw. Vermietung der Fläche mit der nunmehr in Aussicht stehenden Nutzung auch dazu bei, dass das Gesamtgrundstück überhaupt wirtschaftlich im Sinne des vorgenannten Planungsziels genutzt bzw. vermarktet werden kann. Zudem kollidiert das geplante Vorhaben nicht mit anderen bereits bestehenden oder infrage kommenden gewerblichen Nutzungen. Somit kann konstatiert werden, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der B-Plan aus dem **Flächennutzungsplan** (F-Plan = vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln.

Für die Stadt Neustrelitz liegt seit dem 13.12.2003 ein wirksamer F-Plan vor. In ihm ist das Plangebiet als Industriegebiet dargestellt. Die nunmehr verfolgte Nutzung weicht somit grundsätzlich von dieser Darstellung ab. Da es sich dabei zum einen allerdings nur um einen sehr kleinen Teil des Gesamtgebiets handelt und die Darstellungen des F-Plans nicht in Parzellenschärfe erfolgen (können) sowie zum anderen sich auch die neue Festsetzung noch immer innerhalb des Rahmens einer gewerblichen Baufläche im Sinne der BauNVO bewegt, ist eine entsprechende Änderung des F-Plans entbehrlich. Dies wäre im vorliegenden Fall ohnehin nicht in einem förmlichen Verfahren sondern aufgrund des hier anzuwendenden § 13a (2) Nr. 2 BauGB lediglich im Wege einer Berichtigung erforderlich gewesen.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Änderung des B-Plans den prinzipiellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz entspricht.

Die konkrete Änderung ist in der Planzeichnung farbig hervorgehoben worden. Sie betrifft vor den bereits ausgeführten Hintergründen lediglich eine Festsetzung zur **Art der baulichen Nutzung in Form** eines auf die Fläche des eingangs erwähnten Vorhabens begrenzten **Gewerbegebiets (GE)**. Dieses ersetzt somit einen Teil des dafür bislang geltenden Industriegebiets (GI), was mithilfe der „**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**“ um das neu festgesetzte GE zweifelsfrei räumlich markiert wird. Die unverändert weiterhin geltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans sind quasi nachrichtlich in Schwarz-Weiß-Darstellung ersichtlich.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan (in der ursprünglichen Fassung) wie folgt:

<u>Gesamtgröße des Plangebiets:</u>	<u>21,17 ha</u>		
	<u>Bisher</u>	<u>Nach Änderung</u>	<u>Differenz</u>
Industriegebiet:	13,62 ha	13,27 ha	- 0,35 ha
Gewerbegebiet:	0,00 ha	0,35 ha	+ 0,35 ha

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister