

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangentallee“

- geänderter Entwurf (Stand: Juli 2025) -

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet ein Antrag eines in der Kranichstraße ansässigen Gewerbebetriebs, welcher den Bereich zwischen seinem Grundstück und der Wesenberger Chaussee, auf dem bisher das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, zur Vergrößerung der Außen- und Logistikflächen nutzen möchte.

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. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit der Änderung des B-Plans abzuleiten. **Die zuständige Raumordnungsbehörde hat im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme am 04.03.2022 bestätigt, dass raumordnerische Belange von der Planung nicht berührt werden.**

Der von der Änderungssatzung erfasste Teil ist im **Flächennutzungsplan** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz als Grünfläche dargestellt. Somit weicht die den B-Plan ändernde Festsetzung zur zulässigen Nutzungsart in Teilen von diesen Darstellungen der Grundzüge der bislang hier beabsichtigten Bodennutzung ab. Üblicherweise erfordert dies zumindest parallel zur Aufstellung bzw. Änderung des B-Plans eine förmliche Änderung des F-Plans. Hierauf konnte jedoch aufgrund der hier Anwendung findenden beschleunigten Verfahrens verzichtet werden. Stattdessen wird der F-Plan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei ist sichergestellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planänderung nicht beeinträchtigt wird.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass der B-Plan den prinzipiellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz entspricht.

Die von der Änderung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen vollständig bzw. teilweise die Flurstücke 1, 2/3, 2/13 - 2/16, 2/18, 4/3, 4/20, 8/13, 8/38, 8/39, 8/43, 8/44, 8/47- 8/49, 8/91 - 8/93 der Flur 55 sowie vollständig bzw. teilweise die Flurstücke 123/18 - 123/21, 123/23, 123/25, 123/27 - 123/29, 123/61 - 123/63, 123/65 - 123/67, 124/7, 124/8 der Flur 56 der Gemarkung Neustrelitz.

Die einzelnen Änderungen werden aus folgenden **Gründen** vorgenommen:

- Bislang hat der B-Plan entlang der Wesenberger Chaussee einen durchschnittlich ca. 15 m breiten Bereich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies resultierte daraus, dass entsprechende Abstandsflächen von der vormals über die Wesenberger Chaussee geführten Bundesstraße erforderlich waren und zudem das Ziel bestand, das Gewerbegebiet in seiner Wirkung in diesem Eingangsbereich der Stadt gestalterisch ansprechender als übliche Gewerbegebiet herzustellen. Aus dem eingangs genannten Grund soll diese Festsetzung nun jedoch den aktuellen Gegebenheiten bzw. Entwicklungen angepasst werden, wobei dies nicht nur auf den Bereich vor dem Grundstück des Antragstellers, sondern auf den gesamten dafür infrage kommenden Bereich bezogen werden soll. Zum einen ist dies möglich, da die Bundesstraße umverlegt wurde und die Wesenberger Chaussee nun als Gemeindestraße klassifiziert ist. Zum anderen soll damit (künftigen) Erweiterungserfordernissen aufgrund geänderter Anforderungen/ Ansprüche der Gewerbebetriebe entsprochen werden, um mit vertretbaren stadtgestalterischen Einschnitten die Betriebe weiterhin langfristig an den Standort Neustrelitz zu binden. Daher sollen sowohl die **überbaubaren** als auch die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete** zulasten des Pflanzstreifens vergrößert werden. **Im nördlichen und mittleren Abschnitt des von dieser Änderung betroffenen Gebiets erfolgt diese Erweiterung bis maximal zu dem Maß, welches einen verbleibenden Pflanzstreifen mit 3 Metern Breite sicherstellt.** Im südlichen Teilbereich verläuft westlich des Geltungsbereichs eine geschützte Allee. Vor dem Hintergrund der künftig zu erwartenden Wurzelbereiche dieser Bäume kann die zur Erweiterung der Gewerbegrundstücke vorgesehene Fläche in diesem Abschnitt des Plangebiets nur um eine Breite von ca. 6 Metern erfolgen. **Hier beträgt die Breite des verbleibenden Pflanzstreifens somit 7 Meter.** Da es städtebaulich vertretbar ist, dass die Hauptanlagen bis zu 3 m **an die jeweils verbleibenden Pflanzstreifen** heranrücken, wurde die **Baugrenze** in diesem Bereich entsprechend neu festgesetzt.
Um zu prüfen, ob diese Umwandlung von Grün- in Bauflächen mit Belangen des Artenschutzes vereinbar ist, wurde der im davon betroffenen Bereich vorhandene bepflanzte Grünstreifen hinsichtlich des dortigen eventuellen Vorkommens von geschützten Arten begutachtet. Im Ergebnis dieser Untersuchung, die als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt ist (Fachbeitrag Artenschutz), kann konstatiert werden, dass die Umwandlung des betreffenden Teils des Pflanzstreifens Artenschutzbelangen nicht entgegensteht.
- Die verbleibenden, d. h. nicht in die Erweiterung der gewerblichen Baufläche einbezogenen Flächen werden **nunmehr als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, auf denen somit die dort vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten sind.** **Darin eingeschlossen sind im Bereich der zusätzlich geschaffenen Bauflächen ebenfalls 2 Meter breite Streifen entlang der dortigen künftigen seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies fußt auf der Festsetzung Nr. 17 des B-Plans, wonach entlang der Gewerbegrundstücke Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2 Metern anzulegen sind.**
- Um zugleich der ursprünglichen Überlegung, den gesamten Pflanzstreifen für eine Erweiterung der Gewerbegrundstücke zur Verfügung zu stellen bzw. dem Ziel, den dortigen Gewerbebetrieben entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, grundsätzlich zu entsprechen, wurde unter **Nr. 1 des Textteils** geregelt, dass auf den neu hinzukommenden

gewerblichen Bauflächen eine Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu dem Maß von 1,0 besteht. Damit können die dortigen Grundstücksflächen bis zu maximal 100 % durch die in der Festsetzung benannten baulichen Anlagen ausgenutzt werden, was ohne diese Regelung nur bis zu 80 % möglich wäre. Hintergrund hierfür ist der Sachverhalt, dass die bei der Stadt verbleibenden Pflanzflächen mindestens dem Flächenanteil entsprechen, der bei Einbeziehung des gesamten Pflanzstreifens in die Gewerbegebietsflächen bei der bisherigen Grundflächenzahl von 0,8 nicht baulich genutzt werden könnte.

- Vor dem gleichen Hintergrund wurde die Regelung der **Nr. 2 des Textteils** getroffen. Die von ihr betroffene textliche Festsetzung Nr. 16 des B-Plans regelt bislang, dass entlang aller Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme der Zufahrten) ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen ist. Darauf wird nunmehr für die an die Wesenberger Chaussee angrenzende Grundstücksgrenze verzichtet, was wiederum der optimalen (gewerblichen) Nutzbarkeit der potenziellen Erweiterungsflächen für die Gewerbebetriebe zugutekommt. Der stattdessen dort straßenbegleitend festgesetzte (**mindestens 3 Meter breite**) Pflanzstreifen in städtischer Hand ermöglicht demgegenüber eine einheitliche, ökologisch und gestalterisch hochwertige sowie langfristig gesicherte Umsetzung des damit verbundenen ursprünglichen Planungsziels.
- **Nr. 3 des Textteils** soll ermöglichen, dass bei einem entsprechend begründeten Bedarf (in der Regel aufgrund logistischer Anforderungen) maximal eine zusätzliche Zufahrt je Grundstück ebenfalls von der Wesenberger Chaussee errichtet werden kann. Damit soll die Lage der Grundstücke zwischen zwei öffentlichen Straßen für eine effektive Organisation des Verkehrs auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück nutzbar gemacht werden. Der damit verbundene Eingriff in den vorhandenen Pflanzstreifen muss allerdings durch entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden.
- Im Bereich des Grundstücks Kranichstraße 18 sind ebenfalls erhaltenswerte Bäume vorhanden, woraus die dortige Festsetzung zu dem Erhalt sowie der Verlauf der überbaubaren Grundstücksfläche resultiert. Im Bereich Wesenberger Chaussee/ Falkenstraße sind in der bisherigen Fassung des B-Plans 3 Bäume als zu erhalten festgesetzt, welche aufgrund der damaligen Herstellung des Kreuzungsbereichs dort nicht mehr existieren und nunmehr in der Planzeichnung folglich nicht enthalten sind.
- Die farbig dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen stellen zwar eine Änderung zur bisherigen Festsetzung dar, sind allerdings eine redaktionelle Anpassung an den tatsächlichen Bestand, welcher vor geraumer Zeit durch das Straßenbauamt als damaliger Straßenbaulastträger hergestellt wurde.
- Im Zuge der Beteiligung der Behörden zum ersten Entwurf der Änderungssatzung wurde durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vorgebracht, dass die grünordnerische Festsetzung (hier: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), welche von der Änderung betroffen ist, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen B-Plans fungiert hat. Eine Beseitigung dieser Kompensationsfläche wäre somit nur bei vollständigem Ausgleich an anderer Stelle möglich. Auch wenn formell aufgrund des für die B-Plan-Änderung heranzuziehenden § 13a des BauGB alle mit der Planung verbundenen Eingriffe als zulässig bewertet werden dürfen, kann die Stadt dem vom Landkreis dargelegten Sachverhalt grundsätzlich folgen. Sie ist deshalb bestrebt, für die ursprünglichen, nunmehr um die neuen Bauflächen reduzierten Kompensationsmaßnahmen einen entsprechenden Ersatz zu schaffen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt ist. Gemäß dem Ergebnis dieser Bilanzierung soll die Inanspruchnahme des bisherigen Pflanzstreifens zum einen durch einen (teilweisen) Rückbau von nicht mehr benötigten Parkplätzen an der Theodor-Storm-Straße im Stadtteil Kiefernheide erfolgen. Der rechnerisch verbleibende Anteil, der durch diese Maßnahme nicht kompensiert werden kann, soll durch eine Ausbuchung der entsprechen-

den Flächenäquivalente aus dem Ökokonto der Stadt beglichen werden. Letzteres soll vorrangig so lange erfolgen bis die Rückbaumaßnahme umgesetzt wurde, um den Unternehmen, die bis zu diesem Zeitpunkt die Erweiterungsmöglichkeit in Anspruch nehmen wollen, dies auch kurzfristig zu ermöglichen. Dies betrifft insbesondere den oben genannten Betrieb, der den Anlass für diese B-Plan-Änderung gab sowie ein ihm benachbartes Unternehmen.

Die konkreten Änderungen sind in der Planzeichnung farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans sind dort in Schwarz-Weiß-Darstellung ersichtlich. Im Textteil des vorliegenden Entwurfs der Satzung ist aus formal-rechtlichen Gründen nur die Änderung der bisherigen textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan (in der Fassung der 4. Änderung und 1. Ergänzung) wie folgt:

	bisher	nach Änderung	Differenz
Gewerbegebiete:	15,34 ha	16,01 ha	+ 0,67 ha
Verkehrsflächen/ Flächen für Versorgungsanlagen:	5,51 ha	5,68 ha	+ 0,17 ha
Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	20,22 ha	19,38 ha	- 0,84 ha

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister

Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz

Anlage 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung