

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 77/23
„Feuerwehrgerätehaus Strelitz-Alt“**

- Entwurf -
(Stand Oktober 2025)

Gliederung

	Seite
1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans	3
2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren	3
3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung	4
4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlagen	4
5. Grundzüge der Planung	
5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept	4
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Geschossigkeiten	5
5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung	5
5.5 Umweltschutz/ Grünordnung	5
5.6 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	6
5.7 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	6
6. Realisierung der Planung	7
7. Flächenbilanz	7
Anlage:	
Planung Feuerwehrrätehaus (Lageplan, Stand 31.01.2025)	
Artenschutzfachbeitrag	

1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Mit diesem B-Plan soll Baurecht für ein Feuerwehrgerätehaus in Strelitz-Alt geschaffen werden, da das bislang genutzte Feuerwehrgerätehaus in der Schulstraße nicht mehr in der notwendigen Form ertüchtigt werden kann, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden. Für den somit erforderlichen Neubau wurde seitens der Stadt ein Vergleich von insgesamt 7 potenziell in Frage kommenden Standorten durchgeführt. Dieser Standortvergleich wurde durch eine Standortanalyse des Gutachterbüros Lülff+ Sicherheitsberatung GmbH insbesondere hinsichtlich erforderlicher Eintreffzeiten beziehungsweise der notwendigen Gebietsabdeckung im Einsatzfall ergänzt. Im Ergebnis dessen erhielt das hier in Rede stehende Grundstück den Vorzug.

Da der Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Rahmen des derzeit geltenden Baurechts nicht realisierbar ist, wurde hierfür die Erarbeitung eines B-Plans erforderlich.

2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung 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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Auf der Grundlage der Regelungen des § 13a BauGB wurde für die Aufstellung des B-Plans das beschleunigte Verfahren angewendet. Dies fußt auf dem Sachverhalt, dass mit ihm eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Stadt verbunden ist.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird zudem durch den Aspekt gestützt bzw. ermöglicht, dass die lt. B-Plan mögliche Gesamtgrundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von insgesamt weniger als 20.000 m² liegt.

Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit dem B-Plan kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Die mit ihm seitens der Stadt bezweckten Vorhaben fallen weder unter die dazu getroffenen Regelungen der Anlage 1 des UVP-Gesetzes noch unter das diesbezügliche Landesrecht. Ebenso kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des B-Plans zur Art und zum Maß der Nutzung sowie zur verfügbaren bebaubaren Grundstücksfläche nicht ermöglichen, dass hier ein derartiges Vorhaben realisiert werden könnte.

Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen, auf die vorliegende Planung zu. Derartige Gebiete befinden sich nicht in einem Umgebungsbe- reich zum Plangebiet, in dem entsprechende Beeinträchtigungen vermutet werden müssen.

- 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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVObI. M-V S. 130)

3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung

Das bislang unbebaute Plangebiet ist im Stadtteil Strelitz-Alt südlich des Anschlussknotens (Kreisverkehr) Carl-Meier-Straße/ B 96 gelegen.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 158/2 (tlw.), 159/2 und 160/2 (tlw.) der Flur 41 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 1,06 ha.

Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich zur Gewinnung von Grünfutter genutzt.

4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der B-Plan als verbindlicher Bauleitplan 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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nunmehr verfolgte Nutzung weicht somit von dieser Darstellung der Grundzüge der bislang hier beabsichtigten Bodennutzung ab. Üblicherweise erfordert dies zumindest parallel zur Aufstellung des B-Plans eine förmliche Änderung des F-Plans. Hierauf kann jedoch aufgrund des für die Erarbeitung des B-Plans in Anwendung gebrachten beschleunigten Verfahrens verzichtet werden. Stattdessen wird der F-Plan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Wie aus den bereits erörterten sowie im Folgenden noch ausgeführten Darlegungen deutlich wird, ist dabei 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.

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans 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 Aufstellung des B-Plans abzuleiten.

5. Grundzüge der Planung

5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Die Festsetzungen des B-Plans orientieren sich an der aktuell vorliegenden Planung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der erforderlichen Nebenflächen. Diese Planung in Form eines Lageplans ist als Anlage beigelegt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der vorgenannten grundsätzlichen Zielstellung zur Entwicklung des Plangebiets wurde die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Feuerwehr“ mit den entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten (Nr. 1.1 des Textteils) festgesetzt.

Hinsichtlich des konkreten Umfangs (bzw. Maßes) der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ebenfalls dem Bebauungskonzept. Zudem wurde entsprechend der vorliegenden Planung die maximale Gebäudehöhe einschließlich Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.2) gewählt.

Das Feuerwehrgerätehaus ist als eingeschossiges Gebäude geplant. Um dennoch künftig ggf. erforderlich werdende (teilweise) Erweiterungen in Form von Aufstockungen zu ermöglichen, wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Geschossigkeiten

Die durch die Baugrenzen markierte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem aktuell geplanten Grundriss des Feuerwehrgerätehauses und lässt überdies in nördliche Richtung die Möglichkeit für eine in Zukunft ggf. erforderliche Erweiterung der Fahrzeughalle um zwei weitere Stellplätze zu.

Da das geplante Feuerwehrgerätehaus einschließlich der vorgenannten Erweiterungspotenziale eine Gebäudelänge von ca. 51 m hätte, wurde gemäß § 22 (4) BauNVO eine von der laut § 22 (1) BauNVO in der Regel festzusetzenden offenen oder geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht laut textlicher Festsetzung Nr. 2.1, dass die ansonsten auf 50 m beschränkte Gebäudelänge überschritten werden kann, wobei nicht unter dem laut LBauO M-V erforderlichen Maß der Abstandsflächen an benachbarte Grundstücke herangebaut werden soll.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 sind Garagen und Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig, damit der Straßenraum nicht von diesen Anlagen sondern primär von den Hauptgebäuden geprägt wird. Der Abstand von Garagen und Nebenanlagen zur Bundesstraße (B 96) geht auf die Regelung in § 9 des Bundesfernstraßengesetz zurück.

5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt vollumfänglich über die Carl-Meier-Straße gegeben. Ergänzend wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten in die Planzeichnung aufgenommen, um zu verhindern, dass es im Einmündungsbereich des nördlich gelegenen Kreisverkehr zu verkehrsorganisatorischen Problemen kommt.

Die medienseitige Erschließung wird im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abschließend geklärt. Grundsätzlich ist allerdings davon auszugehen, dass die Versorgung des Feuerwehrgerätehauses mit Strom und Wasser sowie die Abwasserentsorgung aufgrund der in der Carl-Meier-Straße verlaufenden bzw. in relevanter Entfernung vorhandenen Leitungen gesichert ist. Hinsichtlich der Wärmeversorgung können noch keine konkreten Aussagen getroffen werden, da sich dies in der aktuellen Planungsphase noch in Klärung befindet. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten, sodass dafür kein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt erforderlich wird (siehe dazu auch Punkt 5.5).

5.5 Umweltschutz/ Grünordnung

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt und deshalb das beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wurde, war eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung (Umweltprüfung) nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurde bereits im Vorfeld der Erarbeitung des B-Plans geprüft, inwieweit Belange des Umweltschutzes berührt werden. Hinsichtlich der dabei insbesondere relevanten Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Dieser hat ergeben, dass unter Berücksichtigung und Einhaltung der im Fachbeitrag genannten Maßnahmen ein vorhabenbedingtes Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen wird. Er ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Um u. a. Lebensraum für diverse Tierarten insbesondere als Ersatz für die Inanspruchnahme des bisherigen Grünlands zu schaffen, wird in der Planzeichnung die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt, die um eine Frist der Durchführung der Pflanzungen mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 ergänzt wird. Bei den zu pflanzenden Laubbäumen soll insbesondere auf

insektenfreundliche Arten zurückgegriffen werden. Der Schutz von Gehölzen im B-Plan ist ebenfalls durch die textliche Festsetzung Nr. 3.1 vorgesehen.

Zudem soll mit der Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2, wonach eine standortgerechte Pflanzung mit insektenfreundlichen Gehölzen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erfolgen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist, den Anforderungen an einer klimagerechten Stadtentwicklung nachgekommen werden.

Um den Belangen des Bodenschutzes und der Grundwasserneubildung hinreichend zu entsprechen, soll neben einer Beschränkung der GRZ auf das notwendige Maß das anfallende Niederschlagswasser vorrangig innerhalb der Grünfläche zur Versickerung gebracht werden (textliche Festsetzung Nr. 3.3), sodass es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung dient. Im südlichen Bereich endet die Grünfläche 3 m vor der Grundstücksgrenze, damit für das östlich gelegene Flurstück 153/4 der Flur 41 ein Notwegerecht im Bedarfsfall ermöglicht werden kann.

Ergänzend dazu wird nicht zuletzt unter dem Aspekt einer Zurückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen eine Begrünung der Teile des Dachs, die als Flachdach ausgeführt werden sollen, festgesetzt (siehe dazu auch Punkt 5.6).

5.6 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften

Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB setzt der B-Plan Anforderungen an die äußere Gestaltung der neu entstehenden baulichen Anlagen fest. Die dementsprechend unter Nr. 4.1 und 4.2 des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich an dem vorgelegten Bebauungskonzept, wobei die zwingende Begrünung der Flachdächer Ausdruck und zugleich Anspruch einer neuzeitlichen Architektur darstellt.

Die in der Planzeichnung erfolgten Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen entsprechen dem in Rede stehenden Konzept.

Die Stadt unterstützt die Nutzung regenerativer Energiequellen, weshalb unter Nr. 4.1 des Textteils die Installation von PV-Anlagen auf den Dächern geregelt wird.

Die Wirkung von Bebauungsstrukturen kann in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden, weshalb auch hierzu entsprechende einschränkende Festsetzungen unter Nr. 4.3 des Textteils erforderlich sind. Die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sowie die Regelung der Art ihrer Ausführung sollen sicherstellen, dass der Straßenraum primär durch die Bebauung und erst sekundär durch Einfriedungen geprägt wird.

Von in den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 aufgeführten Regelungen können gemäß Nr. 4.4 städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Unter Punkt 5 des Textteils werden vier nach Auffassung der Stadt für die Bebauung bzw. Nutzung im Plangebiet relevante Regelungen aus anderen Gesetzen nachrichtlich übernommen. Dies betrifft Verweise auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich des (nach Genehmigung veränderbaren) Bodendenkmals (Nr. 5.1), auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (Nr. 5.2), auf Regelungen des Naturschutzausführungsgesetzes M-V bezüglich geschützter Bäume (Nr. 5.3) sowie Vorgaben zur Baufeldfreimachung.

6. Realisierung der Planung

Die Grundstücke befinden sich im städtischen Eigentum. Die Stadt hat folglich direkten Einfluss auf die Realisierung, welche nach derzeitigem Planungsstand in den Jahren 2026/27 erfolgen soll.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße des Sondergebiets:</u>	<u>ca. 1,06 ha</u>
davon Grünfläche	ca. 0,19 ha

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister