

Stadt Neustrelitz

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 76/22
„Pflege- und Gesundheitszentrum Schwarzer Weg“

- **geänderter** Entwurf -

Gliederung

	Seite
1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans	3
2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren	3
3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung	3
4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlagen	4
5. Grundzüge der Planung	
5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept	4
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen und Höchstmaß zulässiger Wohnungen	5
5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung	5
5.5 Umweltschutz/ Grünordnung	5
5.6 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	6
5.7 Nachrichtliche Übernahmen	7
6. Realisierung der Planung	7
7. Flächenbilanz	7

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung (Stand 12.02.2023)
 Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung (Stand 19.07.2023)

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

Auf Antrag der Eigentümerin hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für das Grundstück Schwarzer Weg 12 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll. Damit wird das Ziel verfolgt, an diesem Standort Baurecht für ein Gesundheits- und Ernährungszentrum sowie ein Pflegehotel zu schaffen. Dem zugrunde liegt ein Konzept der Eigentümerin, welche zugleich als Vorhabenträgerin auftritt. Diese Planung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) der Satzung zu entnehmen. Da dieses Ziel im Rahmen des derzeit geltenden Baurechts nicht bzw. nur teilweise erreichbar 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 1 des Gesetzes vom **20.12.2023** (BGBl. 2023 I Nr. **394**)

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. Sie stellt sich als Nachverdichtung gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB dar.

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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung

Das Plangebiet ist im Stadtteil Kiefernheide an der Straße „Schwarzer Weg“ gelegen. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst jeweils teilweise die Flurstücke 9/4 und 9/7 der Flur 32 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. **0,37** ha.

Das Plangebiet ist im straßenseitigen Grundstücksteil mit einem mehrgeschossigen Gebäude und im rückwärtigen Grundstücksteil mit Nebenanlagen und Stellflächen bebaut. Die übrigen Flächen stellen sich als zum Teil parkartig gestaltete Grünflächen dar.

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 Gewerbegebiet dargestellt. Die nunmehr verfolgte Nutzung weicht somit teilweise 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. Vielmehr kommt die vorliegende Planung den Zielen des LEP nach, bei der Siedlungsentwicklung Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. **Mit Schreiben vom 05.12.2023 erging ein Zwischenbescheid des Amtes für Raumordnung und Landesplanung. Demnach steht die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Allerdings wird die ergänzende Würdigung der Grundsätze der Raumordnung aus 5.4.3(4) LEP und 6.3.2(2) RREP gefordert. Was die Integration von betreuten Wohnungen betrifft, so schätzt zwar auch die Stadt ein, dass der Standort hinsichtlich seiner Lage hierfür keine optimalen Bedingungen bietet, es sich hierbei allerdings auch nicht um eine Lage handelt, die eine derartige Nutzung ausschließt. Nicht zuletzt aufgrund der Synergien mit der dort bereits vorhandenen Tages- und Verhinderungspflege einerseits und des Mangels an hinreichenden Standortalternativen andererseits ist die Planung aus Sicht der Stadt auch mit den diesbezüglichen Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.**

5. Grundzüge der Planung

5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wurde **ursprünglich** in zwei Teilgebiete (TG 1 und TG 2) gegliedert. Maßgebend dafür waren die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten in Bezug auf die Geschosigkeit, Bauweise, Stellung des Gebäudes sowie Dachform und Dachneigung. **Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum ersten Entwurf hat der Landkreis die geplante Errichtung eines Pflegeheims aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft, im Wesentlichen hinsichtlich des Metallbaubetriebs, als problematisch angesehen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt nicht mehr, das Pflegeheim an diesem Standort zu realisieren. Die diesbezüglichen Bedenken des Landkreises werden damit obsolet. Daraus ergibt sich zugleich eine signifikante Reduzierung des Geltungsbereichs.**

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den vorgenannten grundsätzlichen Zielstellungen zur Entwicklung des Plangebiets wurde die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Pflege und Gesundheit mit den entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten (Nr. 1.1 des Textteils) festgesetzt, was dem Konzept der Vorhabenträgerin entspricht.

Hinsichtlich des konkreten Umfangs (bzw. Maßes) der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 dem Konzept der Vorhabenträgerin.

Zur Vermeidung zu großer Unterschiede in der Gebäudehöhe aufgrund eines übermäßig herausragenden Kellergeschosses wurde unter Nr. 1.2 des Textteils die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich dabei auf die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Da Abweichungen von den Höhenfestsetzungen um bis zu 20 cm in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausführung des Gebäudes noch städtebaulich vertretbar sein können, wurde eine darauf bezogene Ausnahmeregelung unter Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen ebenfalls mit aufgenommen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Geschossigkeiten, Stellung der baulichen Anlagen und Höchstmaß zulässiger Wohnungen

Für die hinreichende städtebauliche Ordnung, insbesondere vor dem Hintergrund des Vorhaben- und Erschließungsplans, wird es als ausreichend erachtet, ausschließlich Baugrenzen in der dargestellten Form festzusetzen. Dabei hat die straßenseitige Baugrenze zur Planstraße einen Abstand gemäß der vorhandenen Bebauung, um eine aufgelockerte und den komfortabel großen Grundstücken angemessene von der Straße zurücktretende Bebauung zu erzeugen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 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.

Die Stellung des Hauptbaukörpers muss gemäß der Bestandssituation und dem zugrunde liegendem Konzept parallel zur Straße erfolgen.

5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt vollumfänglich über die Straße „Schwarzer Weg“ gegeben. Das Grundstück verfügt über einen Strom-, Wasser- und Gasanschluss. Mangels einer in diesem Bereich des Schwarzen Wegs vorhandenen Abwasserleitung ist das Grundstück nicht an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage der Stadt angeschlossen. Das Schmutzwasser wird deshalb in einer abflusslosen Grube gesammelt. Die dafür erforderliche Befreiung ist bis zum 16.12.2024 befristet.

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.

Dabei wurde von der Vorhabenträgerin eine Schalltechnische Untersuchung einschließlich Ergänzung vorgelegt (siehe Anlagen), wonach nach Einschätzung des Gutachters hinsichtlich eines hinreichenden Lärmschutzes bzw. der Vermeidung von Lärmkonflikten keine nega-

tiven Auswirkungen durch die Planung bzw. Beeinträchtigungen der neuen Nutzungen zu erwarten sind.

Auch wenn darin eingeschätzt wurde, dass es unter diesem Aspekt noch einen hinreichenden Entwicklungsspielraum für die benachbarten Gewerbebetriebe gibt, ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass es bei einer vollständigen Ausschöpfung aller diesbezüglichen Möglichkeiten im Rahmen der zulässigen Nutzungen innerhalb von Gewerbegebieten zu Lärmkonflikten durch das Nebeneinander von Gewerbebetrieben und diesem Sondergebiet kommt.

Bezüglich des seitens des Landkreises für erforderlich gehaltenen Abstands zwischen den vorhandenen Betrieben und dem geplanten Pflegeheim kann konstatiert werden, dass durch den Verzicht der Errichtung eines Pflegeheims an der Stelle und damit einhergehenden Reduzierung des Geltungsbereichs diese Bedenken hinfällig sind. Zudem ist festzustellen, dass zwischenzeitlich das an das Plangebiet am Schwarzen Weg angrenzende Grundstück eines bisherigen Baubetriebs ebenfalls von der Vorhabenträgerin erworben wurde und dessen Nutzung nunmehr eingestellt wird. Somit verbleibt als derzeit relevanter Emittent die bestehende Bauschlosserei. Auch die Stadt verfolgt das Ziel, diese in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Deshalb ist im Durchführungsvertrag eine Regelung vorgesehen, dass künftig eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen einzig zulasten des Vorhabenträgers gehen und somit nicht zu einer Gefährdung der Existenz dieses oder eines in der Nachbarschaft zulässigen Betriebs führen darf. Damit ist aus Sicht der Stadt hinreichend gewährleistet, dass es nicht zu Konflikten zwischen den bestehenden und den geplanten Nutzungen kommt.

Aufgrund der gegenüber dem Planentwurf geänderten Planungen der Vorhabenträgerin in Form eines Verzichts auf den Neubau des Pflegeheims, weshalb bei dem geänderten Entwurf der Geltungsbereich reduziert werden konnte, wird damit der aus Sicht der zuständigen Behörde strittigen Einschätzung der entstehenden Lärmbelastungen entsprochen.

Bezüglich der im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Forderung des Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt MSE Altlastenverdachtsflächen auszuschließen, hat die Vorhabenträgerin ein Baugrund- und Altlastengutachten in Auftrag gegeben, das vor Beschluss des B-Plans vorliegen wird. Gegebenenfalls notwendige Altlastensanierungen bzw. sonstige der Untersuchung entsprechenden Regelungen werden dann in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der signifikanten Reduzierung der Fläche des Geltungsbereichs ist wegen der vorhandenen Grundstücksnutzung bzw. Versiegelung im Bereich der verbliebenen geplanten Neubebauung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus Sicht der Stadt erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser muss sowohl aus ökologischen als auch aufgrund des Fehlens einer Ableitungsmöglichkeit in das öffentliche Abwassernetz vorrangig auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden (textliche Festsetzung Nr. 3.3), sodass es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung dient.

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 ausdrücklich darauf Bezug genommen wird. Allerdings sollen aus stadtgestalterischer Sicht überproportionale Dächer im Zusammenhang mit einer ggf. angestrebten Vergrößerung der Flächen zur Nutzung von Solarenergie unterbunden werden, weshalb die prozentuale Ausnutzung der diesbezüglichen Dachfläche für Solaranlagen die entsprechende Gebäudegrundfläche nicht überschreiten darf. Um ein optisches Hervortreten dieser Anlagen auf den Satteldächern so gering wie möglich zu halten, sind dort Aufständereien ausgeschlossen.

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 diesen 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 drei 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), sowie auf Regelungen des Naturschutzausführungsgesetzes M-V bezüglich geschützter Bäume (Nr. 5.3).

6. Realisierung der Planung

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum. Die Stadt hat ausschließlich über einen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB, der vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, Einfluss auf die Realisierung.

7. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Sondergebiets: ca. 0,37 ha

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister