

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet die Absicht der Firma Penny Markt GmbH, auf dem von der Änderung des B-Plans erfassten Standort an der Carl-Meier-Straße einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Eine Änderung des B-Plans ist hierfür erforderlich, da in dem für den geplanten Standort festgesetzten Mischgebiet bislang Einzelhandelsbetriebe ohne Verbindung mit einem Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb ausgeschlossen sind und eine Zulässigkeit des vorgenannten Vorhabens nicht auf dem Wege einer Ausnahme oder Befreiung von dieser Festsetzung erreicht werden kann.

Mittels einer Auswirkungsanalyse wurde bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens festgestellt, dass mit dieser Standortverlagerung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind. Da das Vorhaben zudem der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung insbesondere des angrenzenden Wohngebiets dient, hat die Stadtvertretung am 28.03.2019 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des B-Plans durchzuführen.

Da 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 zulässige 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 bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen wurde.

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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- 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 Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).

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, zumal die besagte Auswirkungsanalyse festgestellt hat, dass das mit der Änderung beabsichtigte Vorhaben landesplanerischen Zielen entspricht.

Auch die landesplanerischen Stellungnahmen des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern sowie des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bestätigen, dass keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem das betroffene Teilgebiet als Mischgebiet dargestellt ist.

Die von der Änderung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen das Flurstück 183/43 sowie Teilflächen des Flurstücks 183/33 der Flur 39 der Gemarkung Neustrelitz.

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

1. In der Planzeichnung wurde im südlichen Bereich des bisherigen Teilgebiets 6 der im B-Plan festgesetzten Mischgebiete ein neues Teilgebiet 7 festgesetzt, um hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes neu zu regeln. Bislang waren derartige Betriebe in allen Mischgebieten laut textlicher Festsetzung Nr. 1.2.2 des B-Plans unzulässig. Vielmehr bestand das Ziel, die Nahversorgung des angrenzenden Wohnstandorts durch entsprechende Läden innerhalb der dort ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sicherzustellen. Dies blieb erfolglos, sodass nunmehr dieses Ziel im unmittelbar angrenzenden, an der Carl-Meier-Straße gelegenen Mischgebiet umgesetzt werden soll. Die vorgenannte textliche Festsetzung hatte bislang folgenden Wortlaut:
„In den MI-Teilgebieten - C 2 bis - C 5 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im MI-Gebiet - C 6 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. In den MI-Teilgebieten - C 1 - bis - C 6 - sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung. In den MI-Teilgebieten - C 2 - bis - C 6 - sind gemäß § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen“.
Durch die mit der vorliegenden Satzung erfolgenden Änderungen der textlichen Festsetzungen (Punkt 1 des Textteils) wird zum einen sichergestellt, dass die relevanten Regelungen, die nicht mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Verbindung stehen und auf das bisherige Teilgebiet 6 bezogen waren, auch für das neue Teilgebiet 7 gelten. Mit dem neuen Satz 8 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs geregelt. Diese Ausnahme ist daran gekoppelt, dass ein (aktuelles) Gutachten einem derartigen Vorhaben eine Verträglichkeit in Bezug auf die städtische Einzelhandelsstruktur bescheinigt. Dies ist für das aktuelle Vorhaben in Form einer im Januar 2019 in Abstimmung mit der Stadt erstellten Auswirkungsanalyse der Fall. Diese Analyse liegt der Begründung als Anlage ebenso wie ein aktueller Lageplan des durch dieses Gutachten bewerteten Vorhabens bei.
2. Um den aktuellen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden, beabsichtigt die Firma Penny Markt GmbH die Überschreitung der im Rahmen der bisher festgesetzten offenen Bauweise maximal möglichen Gebäudelänge von 50 m. Dies soll über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in der Planzeichnung in Verbindung mit Punkt 2 des Textteils unter bestimmten Bedingungen ermöglicht werden. Demnach darf die abweichende Bauweise nur von eingeschossigen Gebäuden in Anspruch genommen werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässige zweigeschossige Gebäude dürfen auch weiterhin eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten. Damit sollen die städtebaulichen und nachbarschaftlichen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Um eine

optische Zurücknahme des Baukörpers zu erzeugen, wurde in Punkt 3 des Textteils die Bedingung aufgenommen, dass die abweichende Bauweise nur in Anspruch genommen werden kann, wenn mindestens 70 % des Dachs als begrüntes Dach ausgebildet werden. Sowohl aufgrund dieser Festsetzung als auch in Verbindung mit der ohnehin bereits bestehenden textlichen Festsetzung Nr. 8.5 des B-Plans („An gewerblich genutzten Gebäuden sind fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² Größe mit mindestens einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.“) wird von einer städtebaulichen Vertretbarkeit ausgegangen. Weiterhin wurde der Träger des aktuell geplanten Vorhabens bereits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Konkretisierung dieser Festsetzung einen bepflanzten Wall mit 2 m Höhe zu errichten, damit die visuellen Auswirkungen des Vorhabens für die angrenzende Wohnbebauung minimiert werden.

3. Die verkehrliche Erschließung soll über eine noch herzustellende Abfahrt vom östlich angrenzenden Kreisverkehr erfolgen, welche aus verkehrsrechtlichen Gründen nach Auffassung des Straßenbaulastträgers, dem Straßenbauamt Neustrelitz, bis zur Grenze des Privatgrundstücks als öffentliche Zufahrt gewidmet werden muss. Zur Absicherung, dass der Stadt keine Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser öffentlichen Abfahrt vom Kreisverkehr entstehen, wurde die Kostenübernahme ebenfalls über den vorgenannten städtebaulichen Vertrag geregelt. Zudem ist dazu eine dingliche Sicherung vorgesehen.
4. Um den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes fußläufig auf möglichst kurzem Wege aus dem benachbarten Wohngebiet zu erreichen, wurden in der Planzeichnung zwei von dem derzeitigen Fußweg entlang des Teichs (Regenrückhaltebecken) abzweigende Wegabschnitte neu festgesetzt. Zu deren Realisierung hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, was ebenfalls Gegenstand des besagten städtebaulichen Vertrags ist. Da diese Wege durch eine bestehende (und im B-Plan auch entsprechend festgesetzte) Grünfläche führen, wurde mittels eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geprüft, ob durch dieses Vorhaben eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Im Ergebnis der entsprechenden Untersuchungen wurden diesbezüglich lediglich diverse Vogelarten festgestellt, wofür die Folgen des Eingriffs auf der betreffenden Fläche als „leicht“ bewertet wurden. Diese können durch eine zeitliche Begrenzung der Beräumung der für die Wege erforderlichen Trassen außerhalb der Brutzeit (01.03. - 15.08.) vermieden bzw. weiter vermindert werden. Dies wird bei der Anlage der Wege durch die Stadt bzw. auf der Grundlage des mit dem Vorhabenträger im Detail dazu noch abzuschließenden Erschließungsvertrags entsprechend berücksichtigt. Da die Gutachter trotz fehlender Nachweise eine potenzielle Eignung von Teilen der Fläche für Amphibien bzw. Reptilien nicht gänzlich ausschließen konnten, wurde empfohlen, unmittelbar vor Beginn der Wegebauarbeiten nochmals eine fachkundige Begehung durchzuführen. Dies wird ebenfalls bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die konkreten Änderungen in der Planzeichnung sind dort farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans wurden in Schwarz-Weiß dargestellt. Im Textteil der Satzung sind die Änderungen bzw. Ergänzungen der bisherigen textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Die **Realisierung** der Planung soll nach den Plänen des Trägers des dieser Satzung zugrundeliegenden Vorhabens noch im Jahr 2021 erfolgen. Voraussetzung dafür ist neben der erforderlichen Baugenehmigung, dass die im Bereich des Vorhabens derzeit noch vorhandene Wasserleitung verlegt wird. Diesbezügliche Abstimmungen sind bereits mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH erfolgt.

Die **Flächenbilanz** ändert sich mit dieser Änderung dahingehend, dass sich der Anteil die Verkehrsflächen um 211 qm erhöht und sich um diesen Anteil die Grünflächen reduzieren.

Neustrelitz, 06.04.2021



Grund
Bürgermeister

Anlagen: Auswirkungsanalyse, Lageplan Neubau Penny-Markt, Fachbeitrag Artenschutz