



# Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

## Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.:

BV/VIII/0347

Beschlussdatum:

Beschluss-Nr.:

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 38 "Ortsteil Fritscheshof", 1. Änderung, hier:  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Behandlung:

öffentlich

Einreicher:

Oberbürgermeister

| Beratung                                                        | Sitzungs-<br>datum | Abstimmungsergebnis |      |       |      | Bemerkungen |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|------|-------|------|-------------|
|                                                                 |                    | Ja                  | Nein | Enth. | Bef. |             |
| Hauptausschuss                                                  | 10.09.2026         |                     |      |       |      |             |
| Ausschuss für Klimaschutz,<br>Umwelt, Ordnung und<br>Sicherheit | 14.09.2026         |                     |      |       |      |             |
| Stadtentwicklungs- und<br>Wirtschaftsausschuss                  | 17.09.2026         |                     |      |       |      |             |
| Hauptausschuss                                                  | 01.10.2026         |                     |      |       |      |             |
| Stadtvertretung                                                 | 15.10.2026         |                     |      |       |      |             |

Neubrandenburg, 26.08.2026

gez. Nico Klose  
Oberbürgermeister

## **Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage

- des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, begrenzt durch (alle Flurstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 4):

im Norden: die nördliche Grenze des Flurstückes 44/8,  
im Osten: die westlichen Grenzen der Flurstücke 44/7, 20/18 und 20/19,  
im Süden: die nördliche Grenze des Flurstückes 46/20,  
im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 44/8, 44/18, 44/19, 44/21, 44/22, 44/25, 20/21, 20/23 und 20/22

wird beschlossen.

Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

## **Klimarelevanz:**

Auswirkungen auf den Klimaschutz

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/>            | ja, positiv* |
| <input type="checkbox"/>            | ja, negativ* |
| <input checked="" type="checkbox"/> | nein         |

\*Erläuterung:

## **Begründung:**

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“ ist aus einer Teilaufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans hervorgegangen. Die 1. Änderung des verbleibenden Bebauungsplans (Teilbereich) dient primär der Festsetzung einer neuen Straßenführung sowie die Ausweitung des Allgemeinen Wohngebietes auf den östlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Das vorliegende Schallimmissionsgutachten hat aufgezeigt, dass mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz ein Allgemeines Wohngebiet in Nachbarschaft zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen möglich ist.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Dabei wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Es wurde jedoch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, um zu prüfen, ob geschützte Arten im Plangebiet vorkommen (Relevanzprüfung) und ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesen Arten gegenüber geeignet sind, Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Konfliktanalyse). Im Ergebnis kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen der betrachteten Arten verneint werden. Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme (Rodungen und Baumfällungen unter Berücksichtigung von Brutzeiten) kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Entwurf des Bebauungsplanes zu beschließen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Anlagen**

Anlage 1 Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

Anlage 2 Begründung

Anlage 3 Artenschutzfachbeitrag

Anlage 4 Schallimmissionsprognose

Anlage 5 Verkehrsuntersuchung