

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zur Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung
des Bebauungsplans Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“**

Gliederung

1. Planungsanlass
2. Lage und Umfang der von den Änderungen betroffenen Flächen / Derzeitige Nutzung
3. Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungsgrundlagen
4. Inhalt der Änderungen / Städtebauliches Konzept
5. Realisierung der Planung / Erschließung
6. Änderungen der Flächenbilanz des B-Plans

1. Planungsanlass

Anlass der aktuellen Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildete ein Bebauungskonzept des Eigentümers des hiervon im Wesentlichen betroffenen Grundstücks. Dieses sieht die Entwicklung eines Wohnstandorts mit elf Eigenheimen sowie zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Eigentumswohnungen vor.

Diese Nutzungsabsicht wich von den Festsetzungen des hier geltenden B-Plans ab, der den überwiegenden Bereich zum Großteil als Mischgebiet und teilweise als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auswies. Ein Teilbereich befand sich zudem außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und stellte sich bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar. Vor diesen Hintergründen war zur Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die geplante Wohnnutzung neben der Änderung eine teilweise Ergänzung des B-Plans erforderlich.

2. Lage und Umfang der von den Änderungen betroffenen Flächen / Derzeitige Nutzung

Das von der Änderung und Ergänzung des B-Plans erfasste Gebiet befindet sich westlich des Stadtkerns von Neustrelitz, zwischen Schlossgarten und Zierker See. Östlich bzw. südöstlich wird der Standort von der Useriner Straße (L 25) sowie den Gleisanlagen der Hafenbahn tangiert. Nordöstlich grenzt der Standort an das Grundstück eines Seniorenpflegeheims, nordwestlich an das Gelände des Anglervereins und westlich bzw. südwestlich an einen Wanderweg, der zur Weißen Brücke bzw. zum Rundweg um den Zierker See führt, sowie an naturnahe Freiflächen der Uferzone dieses Sees.

Die betreffende Fläche umfasst ca. 1,7 ha.

Sie war bis vor Kurzem durch eine fast vollständige Überbauung durch Gebäude und befestigte Freiflächen geprägt. Diese wurden bis vor einiger Zeit noch gewerblich genutzt. Seit der Verlagerung des zuletzt hier ansässigen Standorts der Gemeinnützigen Innovativen Personal- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH (IPSE) liegt die Fläche brach.

3. Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungsgrundlagen

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde die Änderung des B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Dies war 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 wurde 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 wird.

Die Änderung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen Grundlagen des Baurechts:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- 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 Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590).

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als vorbereitender Bauleitplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien war eine Kollision mit den Änderungen des B-Plans abzuleiten. Somit konnte davon ausgegangen werden, dass diese den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der einem B-Plan (einschließlich seiner Änderungen) in der Regel zu Grunde liegende Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt den Bereich des von der Satzung zur 1. Änderung und 1. Ergänzung erfassten Teils des Plangebiets als Mischgebiet sowie teilweise als Grünfläche dar. 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 konnte jedoch aufgrund des für die Erarbeitung der B-Plan-Änderung 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.

4. Inhalt der Änderungen / Städtebauliches Konzept

Wie bereits unter Punkt 1 dargelegt wurde im B-Plan Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“ der Großteil der von der Änderung betroffenen Flächen ebenfalls als Mischgebiet sowie als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der restliche Teil wurde bislang noch nicht von einem B-Plan erfasst.

Aufgrund des vorliegenden Bebauungskonzepts, welches sich nunmehr auf den gesamten Bereich des vormals gewerblich genutzten Standorts bezieht und eine ausschließliche bzw. vorwiegende Wohnnutzung vorsieht, wurde sowohl eine Änderung als auch eine Ergänzung des vorgenannten B-Plans erforderlich. Die damit verbundenen Festsetzungen ersetzen die bisherigen Regelungen des B-Plans in diesem Bereich vollständig.

Das Konzept des Grundstückseigentümers und Projektentwicklers geht von einer Neuererschließung des Geländes mittels einer Stichstraße („Zur Weißen Brücke“), die in einer Wendeanlage mündet, aus. Von dieser Erschließungsstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich fungieren soll, zweigen in nordwestliche Richtung zwei Wege ab, die an den in diesem Bereich verlaufenden Weg anbinden, welcher wiederum zur Weißen Brücke bzw. zum Rundweg um den Zierker See führt. Damit soll ebenfalls eine seenahe Umgehung der Weißen Brücke und damit ergänzende barrierefreie Wegeführung dieses Teilabschnitts des Ufer-

wegs ermöglicht werden. Die Straße erschließt insgesamt 13 neue Grundstücke, von denen 12 jeweils für eine Eigenheimbebauung vorgesehen sind (in der Planzeichnung Teilgebiet 2) und eines mit einem Gebäudekomplex aus zwei viergeschossigen Wohnhäusern mit jeweils acht Eigentumswohnungen, welche durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind, bebaut werden soll (Teilgebiet 1).

Im Einzelnen sind zur Sicherung einer städtebaulichen Verträglichkeit dieser geplanten Neubebauung neben den vorgenannten Ausweisungen von Verkehrsflächen folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Die Art der baulichen Nutzung, die bisher zum Großteil als Mischgebiet mit der Absicht der Entwicklung von Freiflächen nach dem mittlerweile erfolgten Abbruch der Hallen und Lagerflächen im südwestlichen Teil festgesetzt war, wird nunmehr als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Verzicht auf eine teilweise Renaturierung des Standorts ist aufgrund der bereits seit einiger Zeit verfolgten Konzentration der Stadt auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in Form der Entwicklung von in die bebaute Stadtstruktur integrierten Standorten folgerichtig und aufgrund der damit einhergehenden Möglichkeit des Verzichts zur Aktivierung von baulich bislang nicht vorgenutzten Arealen gerechtfertigt. Zudem wird dies durch eine nunmehr gegenüber dem bisherigen B-Plan verringerte Grundflächenzahl (statt 0,6 nunmehr 0,4) sowie weiterer Maßnahmen der Stadtökologie (Dachbegrünung der Mehrfamilienhäuser) kompensiert.
- Die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (insgesamt vier Baufelder) wurden nunmehr entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept angepasst. Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten straßenbegleitenden Bebauung wurden Baulinien festgesetzt, die südlich der Erschließungsstraße eine einheitliche Bauflucht gewährleisten. Damit der unter Denkmalschutz gestellte Schornstein nicht vollkommen umbaut werden kann, wird der Verlauf der Baugrenze entsprechend festgesetzt. Ergänzend dazu wurde die Stellung der Hauptbaukörper dort parallel zu dieser Straße ausgerichtet und orientiert sich nördlich davon in Form einer leicht eingedrehten Ausrichtung an der geplanten Bebauung im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Einzige Ausnahme bildet das westlich an der Wendeanlage liegende Grundstück, für das die Stellung des Gebäudes aufgrund der vorliegenden Bebauungsvorstellung alternativ auch als giebelständig festgesetzt wurde.
- Für die beiden Mehrfamiliengebäude wird entsprechend dem Bebauungskonzept eine zwingende Viergeschossigkeit festgesetzt, wobei das oberste Geschoss als Penthouse und somit als zurücktretendes Geschoss ausgebildet wird. Damit Letzteres hinreichend gesichert ist und damit visuell zurücktritt, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.2 aufgenommen.
Für die Eigenheimgrundstücke wird die bislang im B-Plan festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit beibehalten.
- Um die städtebauliche/stadtgestalterische Vertretbarkeit, die sich aus der letztgenannten Möglichkeit des Wechsels von ein- und zweigeschossigen Gebäuden ergibt, zu gewährleisten, sind Festsetzungen von Mindestmaßen der Traufhöhen und Höchstmaßen der Gebäudehöhen getroffen worden. Vor diesem Hintergrund wird zur Vermeidung zu großer Unterschiede in der Gebäudehöhe aufgrund eines übermäßig herausragenden Kellergeschosses ergänzend unter Nr. 1.1 des Textteils eine Obergrenze für die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Geringfügige Abweichungen davon können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausführung des Gebäudes noch städtebaulich vertretbar sein, weshalb eine darauf bezogene Ausnahmeregelung unter dieser textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde.

Die Höhenangaben beziehen sich dabei jeweils auf die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

- Ebenfalls auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzepts wurde im Teilgebiet 1 eine konkrete Fläche für eine Tiefgarage in die Planzeichnung aufgenommen. Damit soll eine städtebaulich geordnete Anordnung dieser Anlagen sichergestellt werden. Durch diese Tiefgarage wird die Freihaltung von Blickachsen in besonderer Qualität sichergestellt.
Im Zusammenhang mit diesen zeichnerischen Festsetzungen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 geregelt, dass Nebenanlagen und Stellplätze nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zudem wird für die geplanten Nebenanlagen eine blickdichte und dauerhafte Begrünung festgesetzt, damit sich diese baulichen Anlagen aus stadtgestalterischer Sicht in die angrenzenden Grünbereiche einfügen und hinzukommend durch den Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze städtebaulich zurücknehmen. Von jeglicher Bebauung sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen freizuhalten, um im Bereich der Bahnübergänge die Einsehbarkeit der Strecke und damit eine sichere Querung zusätzlich zu den akustischen Signalen der Eisenbahnfahrzeuge zu gewährleisten.
- Um einen zusammenhängenden Vorgartenbereich sicherzustellen, werden entsprechende Regelungen zur Unzulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 getroffen. Darüber hinaus soll vor Garagen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleiben, weshalb diese in dem betreffenden Teilgebiet von den Baulinien bzw. Baugrenzen zurücktreten und einen Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5 m aufweisen müssen.
- Da ein Zurücktreten einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie noch städtebaulich vertretbar sein kann, solange ein markanter Gebäudeteil auf der Baulinie errichtet wird, wurde dies durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 geregelt.
- Die im Zusammenhang mit der Bebauung seitens des Investors beabsichtigte Fällung einzelner vorhandener Bäume ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Wegnahme der nach Naturschutzausführungsgesetz geschützten Bäume wird durch die Festsetzung zu Neupflanzungen ausgeglichen. Diese Anpflanzung von Bäumen wird durch die Festsetzungen in der Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 (ergänzt um eine Frist der Durchführung der Pflanzungen) sichergestellt.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden (textliche Festsetzung Nr. 3.2), sodass es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung dient. Allerdings kann bei Vorlage eines entsprechenden Nachweises, dass eine Versickerung nicht bzw. nur unter wirtschaftlich unzumutbaren Bedingungen möglich ist, von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 LBauO M-V auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB setzt die Änderung und Ergänzung des B-Plans Anforderungen an die äußere Gestaltung der neu entstehenden baulichen Anlagen fest. Die dementsprechend unter Nr. 4.1 des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich am Bebauungskonzept des Investors. Demnach wurden für die Eigenheime im Teilgebiet 1 ausschließlich ziegelgedeckte Pultdächer mit einer Dachneigung von 22 Grad festgesetzt, wobei untergeordnete Dachanteile auch als Flachdach, das begrünt werden darf, ausgeführt werden können. Zudem dürfen alternativ zu den festgesetzten Materialien der Dacheindeckung sowohl zur hinreichenden Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes als auch wegen einer im Plangebiet durchaus städtebaulich vertretbaren Dachgestaltung, die Ausdruck einer neu-

zeitlichen Architektur ist, die Dächer der Eigenheime bzw. deren Garagen und Nebenanlagen begrünt werden. Für die beiden Mehrfamilienhäuser, die mit Flachdächern errichtet werden sollen, um eine Solitärwirkung zu erzeugen, wurde aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung festgesetzt.

Die Stadt unterstützt die Nutzung regenerativer Energiequellen, weshalb 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 Dachfläche für Solaranlagen die entsprechende Gebäudegrundfläche nicht überschreiten darf. Um ein optisches Hervortreten dieser Anlagen so gering wie möglich zu halten, werden Aufständereien ausgeschlossen.

- Gemäß Konzept des Investors sollen die Außenwände der Wohngebäude in beiden Teilgebieten mit hellem Putz gestaltet werden. Im Teilgebiet 1 ist davon abweichend ein roter Anstrich für das 4. Geschoss vorgesehen und im Teilgebiet 2 sind gliedernde andersfarbige Elemente aus Holz oder Klinker herzustellen (siehe Nr. 4.2 des Textteils zur Satzung). Aus Gründen der Nutzung regenerativer Energiequellen ist auch hier die Möglichkeit zur Nutzung im Zusammenhang mit der Fassade aufgenommen worden, wobei aus stadtgestalterischer Sicht entsprechende Regelungen erfolgten.
- 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 waren. Die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sowie die Regelung der Art ihrer Ausführung (mit der Möglichkeit im Einzelnen abzustimmender Abweichungen) sollen sicherstellen, dass der Straßenraum primär durch die Bebauung und erst sekundär durch Einfriedungen geprägt wird. Vor dem gleichen Hintergrund, allerdings im Hinblick auf die Belange der künftigen Eigentümer, wird für die Einfriedungen entlang der Grenze des Geltungsbereichs dieser Satzung sowie entlang des Fußwegs eine Höhenbegrenzung von 1,50 m festgesetzt. Unter Berücksichtigung der sich aus dem Betrieb der Bahnanlagen ergebenden Notwendigkeit der hinreichenden Abgrenzung der Grundstücke aus Sicherheitsgründen, wird für die Einfriedungen entlang der Gleise eine Höhe von zwingend 1,50 m festgesetzt, wobei zur ausreichenden visuellen Freihaltung der Sichtflächen die Hecken in dem betroffenen Bereich nicht höher als 1 m sein dürfen. Lediglich empfohlen werden kann, da sich dies einer baurechtlichen Regelungsbefugnis entzieht, dass die Einfriedungen entlang der Gleisanlagen geschlossen und damit ohne Türen und Tore hergestellt werden sollten.
- Nr. 4.4 des Textteils beinhaltet eine Regelung zu Abstandsflächen, die sicherstellen soll, dass nicht nur frei stehende sondern auch mit dem Hauptgebäude nur über eine gemeinsame Außenwand verbundene und somit in dieses integrierte Garagen auf einer Grundstücksgrenze bzw. im mindestens 3 m betragenden Abstandsbereich errichtet werden können. Dies bewirkt gegenüber einer frei stehenden Garage keine Nachteile für das Nachbargrundstück hinsichtlich der Belichtung und Belüftung, ermöglicht aber dem betreffenden Bauherren eine optimale Ausnutzung bzw. Freiflächengestaltung seines Grundstücks. Um den mit der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung ebenfalls bezweckten Brandschutz gegenüber den betreffenden Nachbargrundstücken nachzukommen, wurde diese Regelung mit einer entsprechenden Bedingung an hinreichende bauliche Brandschutzvorkehrungen verknüpft. Diese fordert, dass im Falle der Inanspruchnahme der eröffneten Möglichkeit entweder eine (mindestens feuerhemmende) Trennwand im Sinne des § 29 M-V zwischen der Garage und dem Wohnhaus oder eine Brandwand nach § 30 LBauO M-V als Abschlusswand der Garage und das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet werden müssen. Für erstgenannte

Wand bedeutet dies zugleich, dass eine dortige Öffnung z. B. für eine Verbindungstür feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben müssen. Öffnungen in Brandwänden sind danach generell unzulässig. Durch die Aufnahme dieser Regelung möchte die Stadt den zukünftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur Verwirklichung ihrer diesbezüglichen Bebauungsabsichten möglichst ohne Abstriche eröffnen.

- Unter Punkt 5 des Textteils wurden zwei Verweise auf Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich des Umgangs mit unter Denkmalschutz gestellten baulichen Anlagen, hier der in der Planzeichnung gekennzeichnete Schornstein, sowie eventuell auftretender archäologischer Funde aufgenommen.

Da der Abstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des TG 1 zur Straßenverkehrsfläche zu groß ist, müssen die zur Sicherung des 2. Rettungsweges erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen auf dem davon betroffenen Grundstück (Flurstück 66/10) sichergestellt werden.

Um den Belangen des Betreibers der Hafenbahn, dem Hafenbahn Neustrelitz e. V., weitestgehend zu entsprechen, sollten folgende Hinweise, für die es keine Rechtsgrundlage hinsichtlich einer baurechtlich zwingenden Regelung gibt, berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Erschließung erforderliche Leitungsverlegungen sind, sofern sie die Bahnanlagen queren oder tangieren, entsprechend den einschlägigen Kreuzungsrichtlinien zu planen, mit dem Hafenbahn Neustrelitz e. V. zu vereinbaren und durchzuführen.

Alle durchzuführenden Arbeiten sind so auszuführen, dass Bahnbetrieb und -anlagen weder beschädigt noch beeinträchtigt werden. Baumaßnahmen, die Bahnbetrieb/ -anlagen berühren bzw. berühren könnten, sollten vorab mit dem Hafenbahn Neustrelitz e. V. abgestimmt werden. Hierzu zählen Baumaßnahmen auf den Grundstücken entlang der Gleisanlage, Baumaßnahmen im Bereich der Bahnübergänge, Arbeiten mit Baggern und Kränen, die mit ihrem Schwenkbereich den Gleisbereich überstreifen könnten und Maßnahmen der Grundwasserabsenkung, bei denen es zu Setzungen an der Gleisanlage kommen kann.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt und deshalb das beschleunigte Verfahren 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 konnte festgestellt werden, dass bezüglich der zu berücksichtigenden Belange eines hinreichenden Lärmschutzes bzw. der Vermeidung von Lärmkonflikten keine negativen Auswirkungen durch die Planung bzw. Beeinträchtigungen der neuen Nutzungen zu erwarten sind. Eine Lärmbelastung innerhalb des Gebiets, die über die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verankerten Orientierungswerte hinausgeht, kann sowohl wegen des zusätzlich zu erwartenden geringen Anliegerverkehrs sowie aufgrund der Bedeutung der das Plangebiet erschließenden Straße als auch wegen der nur eingeschränkten Nutzung der das Gebiet tangierenden Gleisanlagen des Hafenbahn Neustrelitz e. V. ausgeschlossen werden. Auch von der Useriner Straße sind angesichts der dortigen Verkehrsmengen und des Abstandes dieser Straße zu den Wohngrundstücken keine Lärmbelastungen zu erwarten.

Das Plangebiet war vormals intensiv u. a. mit Hallen bebaut und nahezu flächendeckend versiegelt. Die nun geplante Bebauung weist demgegenüber einen geringeren Versiegelungsgrad auf, sodass sich diesbezüglich durch die Planung positive Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden ergeben.

Des Weiteren gab es im Rahmen der Bestandserfassung bzw. Prüfung der Belange des Umweltschutzes vor Ort keine Anhaltspunkte für das Vorkommen bzw. die Betroffenheit von geschützten Arten. Da sich dieser Tatbestand im Laufe der Zeit ändern kann, ist nicht gänzlich auszuschließen, dass im Zuge einer späteren Planrealisierung auf Teilstandorten ggf.

artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein könnten. In diesem Zusammenhang wird auf die diesbezügliche Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (insbesondere §§ 39, 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz).

5. Realisierung der Planung / Erschließung

Die Realisierung ist seitens des Vorhabenträgers unmittelbar nach Schaffung des Baurechts geplant. Dies schließt ebenfalls die Errichtung der Verkehrsanlagen ein. Hierzu sowie zur Realisierung der Abwasserbeseitigungsanlagen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen, der die Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt nach deren Fertigstellung regelt.

Sofern der Erschließungsträger einen entsprechenden Vertrag mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH schließt, besteht die Möglichkeit der Versorgung des Bereichs mit im Biomasseheizkraftwerk und somit zu 100 % aus erneuerbaren Energien erzeugter Fernwärme. In diesem Fall greift dann die Fernwärmesatzung der Stadt Neustrelitz, die einen diesbezüglichen Anschluss- und Benutzungszwang vorsieht, sofern die Wärmeversorgung nicht anderweitig individuell auf Basis erneuerbarer Energien erfolgt. Im Übrigen kann eine Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser und Gas durch die Stadtwerke Neustrelitz GmbH sichergestellt werden.

Die geplante Erschließungsstraße Zur Weißen Brücke soll an die das Gebiet tangierende Landesstraße (L 25) angebunden werden. Die konkrete Ausführung dieser Anbindung wird Gegenstand einer mit dem Straßenbauamt als Baulastträger der Landesstraße einvernehmlich abzustimmenden Erschließungsplanung sein.

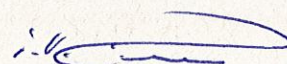
Wegen der Nähe zu Bahnanlagen können Transporte zur Ver- und Entsorgung mit Baustoffen und -materialien mit der Bahn fast direkt bis/ab Baustelle durchgeführt werden. Entsprechende Abstimmungen hierzu sind mit dem Hafenbahn Neustrelitz e. V. zu führen.

6. Änderungen der Flächenbilanz des B-Plans

Durch die benannten Änderungen und Ergänzungen verändert sich die bisherige Flächenbilanz zum B-Plan wie folgt:

	bisher	jetzt	Differenz
<u>Gesamtgröße</u>	<u>33,76 ha</u>	<u>34,08 ha</u>	<u>+ 0,32 ha</u>
Allgemeine Wohngebiete	-	1,57 ha	+ 1,57 ha
Mischgebiete	7,60 ha	6,54 ha	- 1,06 ha
Verkehrsflächen/ Flächen für Versorgungsanlagen	3,73 ha	3,92 ha	+ 0,19 ha
Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13,20 ha	12,82 ha	- 0,38 ha

Neustrelitz,


Grund
Bürgermeister

