

Stadt Neustrelitz

Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung 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. Änderungen der Flächenbilanz des B-Plans

1. Planungsanlass

Anlass der aktuellen Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet ein Bebauungskonzept des Eigentümers des Restaurants und der Pension „Bootshaus“. Dieses sieht auf der unmittelbar südwestlich angrenzenden Fläche vor, einen dreigeschossigen Ergänzungsbau zur Schaffung von 30 (zum Großteil) Doppelzimmern in Erweiterung der Pension zu errichten. Zur Ergänzung des derzeitigen Angebots sowie insbesondere vor dem Hintergrund einer Saisonverlängerung soll im obersten Geschoss ein Wellnessbereich, bestehend aus einem Wasserbecken, einer Sauna und einer Fitnessmöglichkeit, entstehen.

Die signifikante Vergrößerung der Bettenkapazität führt unweigerlich zum Erfordernis der Erweiterung des Gastronomiebereichs, was durch eine Vergrößerung des Bootshauses mittels eines eingeschossigen Glasbaus erfolgen soll. Zudem soll der geplante Ergänzungsbau durch einen Glasverbinder an das vorhandene Bootshaus angeschlossen werden.

Diese Nutzungsabsicht weicht von den Festsetzungen des hier geltenden B-Plans ab, der diesen Bereich als Sondergebiet Wassersport sowie Sondergebiet Freizeit und Erholung/Tourismus ausweist. Vor diesem Hintergrund ist zur Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die geplante Erweiterung der Beherbergung sowie folglich auch der Schank- und Speisewirtschaft die Änderung des B-Plans erforderlich.

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

Das von der Änderung des B-Plans erfasste Gebiet befindet sich westlich des Stadtkerns von Neustrelitz, zwischen Schlossgarten und Zierker See. Südöstlich wird der Standort von der Useriner Straße (L 25) sowie den Gleisanlagen der Hafenbahn tangiert. Nordöstlich sowie nordwestlich grenzt der Standort an Wasserflächen des Zierker Sees und südwestlich an das Vereinsgeländes des Neptunclub Neustrelitz e. V.

Die betreffende Fläche umfasst ca. 0,9 ha. Sie ist im Bereich der geplanten Änderungen derzeit durch das Gebäude des Restaurants und der Pension „Bootshaus“, deren Nebenanlagen und Stellflächen sowie Grünflächen geprägt.

3. Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungsgrundlagen

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Nachverdichtung von Flächen und damit 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 Größe der 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 bedeutet 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. 2 (3) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

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. 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 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 verbindlicher 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 ist eine Kollision mit den Änderungen des B-Plans abzuleiten. Somit kann 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 2. Änderung erfassten Teils des Plangebiets als Sondergebiet Wassersport sowie Sondergebiet Freizeit und Erholung dar. Die nunmehr verfolgte Nutzung weicht somit von dieser Darstellung der Grundzüge der bislang hier beabsichtigten Bodennutzung teilweise 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 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 im Sinne eines Sondergebiets Fremdenbeherbergung 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, wurden im B-Plan Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“ (abgesehen von den öffentlichen Grünflächen) die von der Änderung betroffenen Flächen bislang als Sondergebiet Wassersport sowie Sondergebiet Freizeit und Erholung/Tourismus festgesetzt.

Das Konzept des Eigentümers des „Bootshauses“ und damit zugleich des Investors geht von der bereits existierenden Erschließung des Geländes mittels der vorhandenen von der Useriner Straße abgehenden privaten Zufahrt aus. Die erfolgten Änderungen hinsichtlich festgesetzter Verkehrsflächen stellen lediglich Anpassungen an den gegenwärtigen Zustand (Zufahrt Parkplatz Useriner Straße) bzw. an das Konzept des Vorhabenträgers (Verlauf Uferweg) dar.

Die auf Grundlage dieses Konzepts getroffenen sowohl zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen gelten nur für dieses Teilgebiet des B-Plans und ersetzen somit die bisherigen dortigen Regelungen. Dies dient nicht zuletzt der Verständlichkeit bzw. Lesbarkeit der Änderung des B-Plans.

Im Einzelnen werden zur Sicherung einer städtebaulichen Verträglichkeit dieser geplanten Neubebauung folgende Festsetzungen getroffen.

- Die Art der baulichen Nutzung, die bisher als Sondergebiet Wassersport bzw. Sondergebiet Freizeit und Erholung/Tourismus festgesetzt war, wonach Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe lediglich ausnahmsweise zulässig waren, wird nunmehr als Sondergebiet Fremdenbeherbergung ausgewiesen, in dem die vorgenannten Nutzungen ausschließlich sowie allgemein zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Damit sollen die Voraussetzungen für die Vergrößerung eines vorhandenen Beherbergungsbetriebs, dessen Kapazitätssteigerung seitens der Stadt als erforderlich und damit unterstützenswert eingeschätzt wird, geschaffen werden. Der Ausbau der touristischen Infrastruktur, die einen großen Beitrag zur Zukunftssicherung der (Gastronomie-, Einzelhandels-, Kunst- und Kultur-) Einrichtungen innerhalb der Stadt leistet, ist in Ergänzung bzw. Erweiterung der Funktionen des bereits vorhandenen Betriebs somit folgerichtig.
- Um die städtebauliche/ stadtgestalterische Vertretbarkeit sicherzustellen, die sich aus der erforderlichen Bebauungsform aufgrund der notwendigen Funktionalität sowie der verfolgten Attraktivität der Beherbergung ergibt, werden Festsetzungen von Höchstmaßen der Gebäudehöhen getroffen.
Die Höhenangaben beziehen sich dabei jeweils auf die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (siehe dazu textliche Festsetzung Nr. 2.1).
- Für den geplanten Ergänzungsbau im Teilgebiet FB1 wird entsprechend dem Bebauungskonzept eine maximal zulässige Dreigeschossigkeit festgesetzt, wobei das oberste Geschoss als zurücktretendes Geschoss (gemäß textliche Festsetzung Nr. 2.2) ausgebildet werden muss, um die städtebauliche Wirkung dieser Dreigeschossigkeit zu mindern. Für die geplante südliche Erweiterung des Bootshauses einschließlich des Glasverbinders wird gemäß Konzept lediglich eine Eingeschossigkeit festgesetzt, was insbesondere dem Ziel entspricht, über die bedeutende Sichtachse vom Hebetempel den Zierker See auch in dem Bereich weiterhin einsehen zu können.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Anbetracht der geplanten Bebauung auf 0,5 festgesetzt. In Ergänzung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 darf diese ausschließlich durch Stellflächen und deren Zufahrten überschritten werden, sodass zum einen die Überschreitung der GRZ nicht durch hochbauliche Anlagen erfolgen darf und zum anderen von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bereiche von insgesamt mindestens 25 % verbleiben müssen.
- Die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden nunmehr entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept angepasst. Das Konzept sieht vor, gemäß der Zimmeranordnung in Abständen zueinander Balkone und Terrassen zu errichten. Um den Gestaltungsspielraum für den Investor nicht zu sehr einzugrenzen und zugleich die überbaubare Grundstücksfläche nicht noch größer festzusetzen als ohnehin erforderlich, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3.1 aufgenommen. Diese orientiert sich an der Baukonzeption und lässt zugleich dennoch durch gewisse Ausnahmeregelungen einen Spielraum für städtebaulich noch vertretbare, derzeit nicht vorhersehbare Anpassungen an künftige Nutzungsanforderungen.
Ergänzend dazu wurde die Stellung des Hauptbaukörpers im Teilgebiet FB1 gemäß dem Konzept ausgerichtet und orientiert sich in Form einer leicht eingedrehten Ausrichtung an der vorhandenen Sichtachse vom Hebetempel des Schlossgartens.
- Ebenfalls auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzepts wurden konkrete Flächen für Stellflächen und Nebenanlagen in die Planzeichnung aufgenommen. Damit soll eine städtebaulich geordnete Anordnung dieser Anlagen sichergestellt werden. Im Zusammenhang mit diesen zeichnerischen Festsetzungen wurde in der

textlichen Festsetzung Nr. 3.2 geregelt, dass Stellplätze allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in diesen Flächen zulässig sind. Dies wurde vor dem Hintergrund festgesetzt, dass sich dort bereits Stellflächen befinden, deren Anzahl lediglich vergrößert werden soll, um nicht zuletzt der Stellplatzsatzung der Stadt Neustrelitz zu entsprechen. Zudem wurde diese Nutzung hier auch in Anbetracht der Tatsache, dass bereits jetzt durch die Stellflächen Sichtachsen eingeschränkt sind, als hinnehmbar angesehen. Allerdings wurde durch die Festsetzung geregelt, dass Garagen (einschließlich Carports) sowie sonstige baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche prinzipiell unzulässig sind, um einem diesbezüglichen städtebaulich nicht vertretbaren „Wildwuchs“ entgegenzuwirken. Außerdem soll damit vermieden werden, dass sowohl die städtebauliche Wirkung der Hauptgebäude als auch die bereits benannten Sichtachsen auf den See beeinträchtigt werden.

Da laut Investor zum Unterstellen u. a. von Mülltonnen sowie Fahrrädern weiterhin eine Nebenanlage erforderlich ist, soll die bereits vorhandene am jetzigen Standort durch eine größere ersetzt werden. Um jedoch der Stadt eine hinreichende Einflussmöglichkeit auf eine städtebaulich vertretbare Ausführung und Gestaltung einzuräumen, wurde die Zulässigkeit in dem dafür festgesetzten Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich ausnahmsweise festgesetzt. Damit sowie in Ergänzung mit dem insbesondere geregelten maximalen Höchstmaß der Gebäudehöhe soll sichergestellt werden, dass sich diese bauliche Anlage aus stadtgestalterischer Sicht sowie hinzukommend durch den Mindestabstand von 1 m zu einem festgesetzten Fußweg in ihrer Wirkung zurücknimmt.

- Da eine Bebauung des Teilgebiets FB2 mit Hauptgebäuden funktionell nur erforderlich und auch nur dann städtebaulich vertretbar ist, wenn der geplante Ergänzungsbau im Teilgebiet FB1 errichtet wird, wurde eine Festsetzung aufgenommen, nach der ein Baurecht für die Hauptgebäude im Teilgebiet FB2 von der tatsächlichen Errichtung des Hauptgebäudes im Teilgebiet FB1 abhängig gemacht wird (siehe Nr. 4 des Textteils zur Satzung).
- Mit der Bebauung bezweckt der Investor auch die Wegnahme einzelner vorhandener Bäume, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet wurden und unter den gesetzlichen Schutz gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) fallen. Die Wegnahme führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen bzw. negativen Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht ausgeglichen werden können. Da zukünftig Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. S. v. Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot von besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten bestehen können, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, hat die Stadt den ihr zur Verfügung stehenden Regelungsrahmen ausgeschöpft und unter den Punkten 7.2 und 8 des Textteils der Satzung sowohl eine ergänzende nachrichtliche Übernahme als auch einen Hinweis aufgenommen. Demnach muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor einer Fällung der im Plan gekennzeichneten Bäume ggf. eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen um sicherzustellen, dass den o. g. Vorschriften des BNatSchG hinreichend entsprochen wird. Für abgängige und als zu erhalten festgesetzte Bäume wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5.1 eine Neupflanzung (ergänzt um eine Frist der Durchführung der Pflanzungen) sichergestellt. Ein bisher als zu pflanzen festgesetzter Einzelbaum innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde in Anbetracht der vor geraumer Zeit bereits erfolgten Pflanzung durch die Stadt in diesem Zuge nunmehr als zu erhalten festgesetzt.

- Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden (textliche Festsetzung Nr. 5.2), damit es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.
- Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 LBauO M-V auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB setzt die Änderung des B-Plans Anforderungen an die äußere Gestaltung der neu entstehenden baulichen Anlagen fest. Die dementsprechend unter Nr. 6.1 und 6.2 des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich am Bebauungskonzept des Investors. Demnach müssen die Dächer sämtlicher baulichen Anlagen (außer die des bestehenden Bootshauses) sowohl zur hinreichenden Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes als auch wegen einer im Plangebiet städtebaulich verfolgten Dachgestaltung, die Ausdruck einer neuzeitlichen, das heißt insbesondere aktuellen stadtplanerischen Anforderungen genügenden, Architektur sein soll, als begrüntes Flachdach ausgebildet werden. Zudem soll damit dem hochwertigen Blick vom Hebetempel des Schlossgartens aus entsprochen werden, indem auf gefällige und sich in die Umgebung einfügende begrünte Flachdächer geblickt wird.
Gemäß Konzept des Investors sind die Außenwände der Hauptgebäude in den Teilgebieten FB1 und FB3 mit hellem Putz in den angegebenen Farbtönen, transparentem Glas oder mit naturbelassenem Holz in waagerechter Verschalung auszuführen. Im Teilgebiet FB2 ist davon abweichend ausschließlich transparentes Glas vorgesehen. Um dabei auch der Nutzung regenerativer Energiequellen hinreichend Raum zu geben, ist dies hier auch im Zusammenhang mit der Fassade möglich. Zudem wurden Regelungen zur Fassadengestaltung von Garagen (einschließlich Carports), Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen sowie unter Punkt 6.4 des Textteils ebenfalls zu Werbeanlagen vorgenommen, damit sich diese möglichst verträglich in den Standort einfügen.
- Die Wirkung von Bebauungsstrukturen kann in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden, weshalb auch hierzu eine entsprechend einschränkende Ausnahmeregelung unter Nr. 6.3 des Textteils erforderlich angesehen wurde. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen sowie die Regelung der Art ihrer Ausführung sollen sicherstellen, dass der Straßenraum primär durch die Bebauung und erst sekundär durch Einfriedungen geprägt wird und zudem nach erfolgter Bebauung die übrigen Sichtachsen freigehalten werden. Sie entsprechen weitestgehend den diesbezüglichen Festsetzungen im übrigen B-Plangebiet.

Die medienseitige Erschließung des in Rede stehenden Bereichs mit Wasser und Strom ist gesichert. Zudem wäre eine Versorgung mit Gas möglich.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen B-Plan der Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung 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. 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 BNatSchG).

5. Änderungen der Flächenbilanz des B-Plans

Die bisherige Flächenbilanz des B-Plans bleibt durch die vorliegende Änderung unberührt.

Neustrelitz, 25.08.17


Grund
Bürgermeister

Anlage: Konzept des Vorhabenträgers (Planungsstand: 10.04.2017)