

Stadt Neustrelitz

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 16/91 - 15 (1)/92
„B 198-Süd/Schlangentallee“
- Zweite Änderung -**

Neustrelitz, 02.03.00

Gliederung

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Allgemeines | 3 |
| 1.1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.2. Geltungsbereich | 3 |
| 1.3. Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes | 3 |
| 1.4. Veranlassung | 3 |
| 2. Übergeordnete Planungen | 4 |
| 3. Beabsichtigte Entwicklung des Gemeindegebiets | 4 |
| 4. Art der Nutzung im Bebauungsplangebiet | 5 |
| 4.1. Gewerbegebiete/Einschränkungen bzw. Ausschlüsse allgemein zulässiger Nutzungen | 5 |
| 4.1.1. Eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO | 5 |
| 4.1.2. Ausnahmeregelung zu Betrieben des metallherstellenden, ver- bzw bearbeitenden Gewerbes | 5 |
| 4.1.3. Einzelhandel in den eingeschränkten Gewerbegebieten | 6 |
| 4.2. Allgemeine Wohngebiete | 8 |
| 5. Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 6. Geschossigkeit und Bauweise | 9 |
| 7. Straßen im Gewerbegebiet und in den Wohngebieten | 9 |
| 8. Fußwege, Grünflächen, Spielplätze | 10 |
| 9. Landschafts- und Ortsbild, Naturschutz | 11 |
| 10. Wohnfolge- und Gemeindebedarfsflächen | 12 |
| 11. Ver- und Entsorgung | 12 |
| 12. Sonstige Planungsbelange | 12 |
| 13. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| 14. Durchführung | 13 |
| 14.1. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 13 |
| 14.2. Erschließung | 13 |
| 15. Auswirkungen der Planung | 13 |
| 16. Flächenbilanz | 14 |
| Anlage: Ökologische Bilanzierung | |

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat in ihrer Sitzung am 25.07.99 beschlossen, den sei dem 16.11.94 rechtskräftigen Bebauungsplan B 198 Süd/Schlangentallee in der Fassung der seit dem 19.09.96 geltenden ersten Änderung zu ändern. Im Bereich dieses Bebauungsplanes wurden eingeschränkte Gewerbegebiete, Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan hat die Nummer 16/91-15(1)/92.

1.1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.98 (GVBl. M-V 1998 S. 468)

1.2. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die B 198
- im Norden, Nordosten und Osten durch die Schlangentallee
- im Süden durch den Kalkhorstweg.

1.3. Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Teile des Planungsgebietes, insbesondere entlang der Straßen: Schlangentallee, An der Trift und Kalkhorstweg/Blanker Post wurden schon vor Aufstellung des B-Plans als Wohngebiet genutzt. Hier befanden sich „kleinsiedlungsartige“ Bauungen. Im Jahr 1998 wurden die Erschließungsarbeiten im Gebiet abgeschlossen.

Auf den Flächen der festgesetzten Gewerbegebiete haben sich bereits eine Reihe von Betrieben angesiedelt, so daß der Großteil der dort neu entstandenen Grundstücke bereits bebaut ist. In den Wohngebieten ist es zwischenzeitlich sogar zu einer Bebauung aller Grundstücke entlang den entstandenen Erschließungsstraßen gekommen.

Die vormals hier auf einer wesentlichen Fläche befindlichen Viehställe einer ehemaligen LPG konnten nicht weiter bestehen bleiben, da sie zum einen an diesem Standort einen städtebaulichen Mißstand darstellten und zum anderen eine unverträgliche Nachbarschaft zwischen sich gegenseitig störenden Nutzungen entstanden wäre. Vor Abriß der Stallanlagen wurde der Betrieb entsprechend entschädigt und ihm somit die Umsiedlung auf einen geeigneten Standort ermöglicht.

1.4. Veranlassung

Die Stadt Neustrelitz übernimmt im zentralörtlichen Gefüge des Landes Mecklenburg-Vorpommern die Funktion eines Mittelzentrums. Mittelzentren sind u. a. Wohnschwerpunkte und Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Neustrelitz ist Kreisstadt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, der in den Sommermonaten neben der Landwirtschaft wesentlich durch seine Funktion als Zentrum des großräumigen Erholungsgebietes „Mecklenburger Kleinseenplatte“ bestimmt wird.

Die relativ geringe Bevölkerungsdichte und die geographischen Besonderheiten haben dazu beigetragen, daß die Region weitgehend agrarisch strukturiert geblieben ist. Dem dadurch bedingten hohen Defizit an Arbeitsplätzen muß durch gezielte Planungen, Maßnahmen und Förderungen begegnet werden, zumal sich die Situation durch die Umstrukturierung der vorhandenen Betriebe wesentlich verschärft hat.

Aus diesem Grund stellte die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch für dem Siedlungscharakter entsprechend gestaltete und dimensionierte Gewerbegebiete eine wesentliche Voraussetzung für die weitere, positive Entwicklung der Stadt Neustrelitz dar. Hinzu kommt, daß für den Großteil der Flächen im Planungsgebiet Investitionswünsche vorhanden waren und sind, die ohne die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen nicht realisiert werden konnten bzw. können.

Auch im Bereich der Wohnraumversorgung bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans ähnlich wie in fast allen anderen Städten der neuen Bundesländer insbesondere auf dem Sektor des Einfamilienhausbaus ein akuter Versorgungsengpaß.

Aus diesem Grund sah sich die Stadt Neustrelitz verpflichtet, ausreichende Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Die komplette Neubebauung der Wohngrundstücke in einem vergleichsweise geringen Zeitraum hat die Einschätzung der Stadt bezüglich der hier bestehenden großen Nachfrage bestätigt.

Die erste Änderung des B-Plans wurde hauptsächlich deshalb notwendig, weil es im Zuge der Erschließungsplanung, speziell des Wohngebietes, zu teilweise geringfügigen Änderungen der im B-Plan dargestellten Erschließungsstraßen kam.

So wurden die Wendemöglichkeiten anders gestaltet. Dies führte wiederum, einhergehend mit gegenüber dem B-Plan-Vorschlag leicht geänderten Grundstückszuschnitten, zu Schwierigkeiten bei der Einhaltung von Baulinien in den entsprechenden Bereichen. Das wurde bei der Beantragung von Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans im Zusammenhang mit der Planung von Einfamilienhäusern deutlich. Hierauf basierend, aber auch aufgrund von im Rahmen der Umsetzung des B-Plans gemachten Erfahrungen wurden Änderungen im B-Plan vorgenommen. Diese wurden nach erfolgter Auslegung des Entwurfs der B-Plan-Änderung und darauf folgenden Abwägungsbeschuß der Stadtvertreterversammlung vom 25.04.96 um dabei vorgebrachte Anregungen ergänzt und letztendlich am 06.06.96 als Satzung beschlossen.

Die zweite Änderung des B-Plans wurde notwendig, um auf aktuelle Entwicklungen in den Gewerbegebieten zu reagieren, die die Gefahr in sich bargen, daß von diesem Gebiet unzumutbare Störungen des Satellitenempfangs des benachbarten Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt ausgehen. Die unter Punkt 4.1.3. begründete diesbezügliche Ergänzung des Textteils stellt die einzige Änderung zur bis dahin rechtskräftigen Fassung des B-Plans dar.

2. Übergeordnete Planungen

Für den Stadtbereich von Neustrelitz liegt ein seit dem 09.02.94 wirksamer Teil-Flächennutzungsplan (Teil-F-Plan) (entsprechend § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. d. F. v. 30.7.96) vor. Der Bebauungsplan wurde im Parallelverfahren im wesentlichen aus dessen Darstellungen entwickelt. Zwar gibt es hinsichtlich der Baugebietsausweisung Abweichungen (so wurden aus der dargestellten Mischbaufläche im B-Plan eingeschränkte Gewerbegebiete entwickelt), jedoch entspricht dies den im F-Plan ausgedrückten Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt. Demzufolge bewegen sich die Festsetzungen des B-Plans im Rahmen der durch ihn vorzunehmenden Präzisierung der städtebaulichen Ordnung (von Teilen) des Stadtgebiets.

Ungeachtet dessen werden die Abweichungen Eingang in den F-Plan finden. Dies erfolgt im Rahmen der ersten Änderung dieses Plans, wozu derzeit das Verfahren durchgeführt wird (eingeleitet durch den Beschluß über den Entwurf der ersten Änderung des Teil-F-Plans vom 23.02.95).

Von der Änderung des B-Plans sind keine Baugebietsfestsetzungen betroffen. Sowohl der B-Plan als auch dessen Änderungen wurden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Dies wurde mit den entsprechenden landesplanerischen Stellungnahmen bestätigt.

3. Beabsichtigte Entwicklung des Gemeindegebiets

Im vorgenannten Teil-F-Plan werden Aussagen zu Problembereichen und Zielen der künftigen

Stadtentwicklung dargestellt. Er stellt den ersten Schritt zur Entwicklung kurzfristiger Handlungsstrategien dar und beinhaltet u. a. folgende Planungsziele:

Ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung ist die Stärkung der Wirtschaftsentwicklung (Schaffung von Arbeitsplätzen) insbesondere durch:

„Die Ansiedlung bzw. Verlagerung und Weiterentwicklung klein- und mittelständischer Betriebe.“

Die Verwirklichung dieses Entwicklungszieles setzt voraus, daß Gewerbeflächen in ökologisch vertretbarem Umfang ausgewiesen werden.

Von gleicher Bedeutung ist das Ziel, den Wohnungsbestand in Neustrelitz dem Bedarf anzupassen. Dabei müssen ausreichende Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Diesen Planzielen folgt der B-Plan.

4. Art der Nutzung im Bebauungsplangebiet

Im Bebauungsplan sollen Gewerbegebiete (GE), eingeschränkte Gewerbegebiete (GE-E) gemäß § 8 BauNVO und allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Hierdurch wird sowohl der beabsichtigten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Neustrelitz Rechnung getragen, als auch der Weiterentwicklung des Wohnstandortes Neustrelitz. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit den Festsetzungen der Art der Nutzung wurde dem Gebietscharakter mit den bereits vorhandenen, überwiegend durch Eigenheime geprägten Wohnbaubereichen Rechnung getragen und darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, in den geplanten Gewerbegebieten neue Gewerbebetriebe anzusiedeln.

4.1. Gewerbegebiete/Einschränkungen bzw. Ausschlüsse allgemein zulässiger Nutzungen

4.1.1. Eingeschränkte Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Im Planungsgebiet sollen bis auf eine Teilfläche am Kalkhorstweg keine uneingeschränkten Gewerbegebiete ausgewiesen werden, weil sich östlich allgemeine Wohngebiete anschließen, die z. B. durch die in uneingeschränkten Gewerbegebieten zulässigen Lärmwerte unzulässig beeinträchtigt würden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist bei der Betrachtung der Gesamtsituation auch das Gewerbe- und Industriegebiet B 198 Nord in die Betrachtung mit einzubeziehen. Die jetzt vorgesehene Abstufung der einzelnen Baugebietsarten der BauNVO vom Industriegebiet über das Gewerbegebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet (mit mischgebietsverträglichen Betrieben) hin bis zum allgemeinen Wohngebiet entspricht dem Grundsatz der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zusätzlich wurde im Bebauungsplan ein zwischenzeitlich bereits mit einem 2 m hohen Wall versehener dicht zu bepflanzender Grünstreifen zwischen das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE-E) und die anschließenden Wohngebiete gelegt, damit auch eine visuelle Abschirmung der Wohngebiete erreicht wird.

4.1.2. Ausnahmeregelung zu Betrieben des metallherzeugenden, ver- bzw. bearbeitenden Gewerbes

Die unter Pkt. 6 a) der textlichen Festsetzungen getroffenen einschränkenden Regelungen zu zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten waren (alleiniger) Gegenstand der zweiten Änderung des B-Plans. Hintergrund hierfür ist das in der unmittelbaren Nachbarschaft des B-Plan-Gebiets befindliche und zwar südlich angrenzende Grundstück des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR) mit der dort angesiedelten Fernerkundungsstation.

Diese Einrichtung hat aufgrund des hier stattfindenden Empfangs und der weiteren Verarbeitung von Satellitensignalen nicht nur nationale sondern internationale Bedeutung und stellt aufgrund des in diesem Zusammenhang vorhandenen Innovationspotentials einen wichtigen Faktor für den Wirtschaftsstandort Neustrelitz dar.

Aufgrund aktueller Entwicklungen hinsichtlich der Ansiedlung neuer Betriebe auf Gewerbegrundstücken des B-Plan-Gebiets wurde von dieser Einrichtung auf offensichtlich davon ausgehende Störungen, die

den Empfang insbesondere von Navigations- und meteorologischen Satelliten gefährden, aufmerksam gemacht. Dabei wurden als wesentliche und auf Einzelfälle beziehbare Störquellen elektromagnetische Strahlungen, wie sie insbesondere z. B. beim Elektroschweißen auftreten, ausgemacht. Der Stadt war diese Problematik bei der Entwicklung des Gewerbegebiets bekannt. Sie hat dies bislang im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke in der Form berücksichtigt, daß von ansiedlungswilligen Betrieben, bei denen aufgrund ihrer Tätigkeit elektromagnetische Strahlungen zu erwarten waren, eine Abstimmung mit der DLR in Form einer Unbedenklichkeitserklärung als Voraussetzung für den Verkauf des entsprechenden Grundstücks gefordert wurde. Nunmehr trat der erste Fall auf, daß ein bestehendes Gebäude umgenutzt werden sollte, so daß eine Einflußnahme der Stadt im vorgenannten (privatrechtlichen) Rahmen nicht mehr möglich war. Somit wurde es erforderlich, daß baurechtliche Regelungen getroffen werden müssen, die der zuständigen Genehmigungsbehörde die Möglichkeit des regelnden Eingreifens in der Form ermöglichen, daß auf dieser Ebene die Belange der DLR Berücksichtigung finden.

Da zum einem im B-Plan nicht die Möglichkeit besteht, bestimmte Tätigkeiten auszuschließen und zum anderen die betreffenden Störpotentiale im wesentlichen auf Betriebe der Metallbranche bezogen werden können, kann mit der ergänzenden Regelung des Punktes 6 a) der textlichen Festsetzungen den vorgenannten Anforderungen hinreichend entsprochen werden. Sie sichert zudem, daß bei entsprechenden baulichen Vorkehrungen, die z. B. das Elektroschweißen in abgeschirmten Räumen sicherstellen, grundsätzlich keiner der in Frage kommenden Betriebe von vornherein unzulässig ist. Dies ergibt sich aus der Ausnahmefestsetzung, die regelmäßig bei der Erfüllung der genannten Bedingung, daß elektromagnetische Strahlungen sich nicht über das Grundstück hinaus ausbreiten dürfen, zu einer Zulässigkeit und damit zu einer Genehmigung führt. Damit ist nach wie vor die Vermarktbarkeit bzw. Attraktivität des mit dem B-Plan ermöglichten Gewerbebestands gesichert.

4.1.3. Einzelhandel in den eingeschränkten Gewerbegebieten

Einzelhandelseinrichtungen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, sollen im Planungsgebiet grundsätzlich ausgeschlossen sein.

Da jedoch heute bei einer Vielzahl von verschiedenen Handwerksbetrieben ein gewisser Anteil von Einzelhandel (z. B. Autowerkstätten mit Verkauf von Autos und Zubehör) aus Gründen der wirtschaftlichen Überlebensfähigkeit unverzichtbar ist, sollen ausnahmsweise nur solche Einzelhandelsflächen und Verkaufseinrichtungen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben, zugelassen werden. Da insbesondere bei Autohäusern, in Abhängigkeit von ihren Verkaufszahlen und ihrem sonstigen Sortiment, die erforderlichen Ausstellungsfläche auch größer als 200 m² sein muß, soll speziell für diese Betriebe die Fläche von 200 m² auch überschritten werden dürfen. Betriebe des Kfz- und Zubehörhandels/Kfz-Service passen von ihrer Struktur her in der Regel nicht in ein Stadtzentrum, wie das von Neustrelitz. Bei dieser Betriebsart ist weiter davon auszugehen, daß sie keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung hervorrufen. Im vorliegenden Fall sollen allerdings die Grundstücksflächen aller Betriebe dieser Art, bezogen auf das gesamte Plangebiet, 17000 m² nicht überschreiten. Diese im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung ist gerechtfertigt, da gerade die vorgenannten Betriebe auch außerhalb des Plangebiets ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten haben.

Dies gilt mit einigen Einschränkungen auch für Möbelmärkte, deren Geschoßflächen in Abhängigkeit der Größe der Stadt Neustrelitz und weil es ausreichende Flächen in anderen Gewerbegebieten der Stadt Neustrelitz gibt (z. B. Spiegelberg, Kühlhausberg), eine max. Größe von 3000 m², bezogen auf das gesamte Plangebiet, nicht überschreiten dürfen.

Da unreglementierte Betriebe dieser Art häufig stufenweise ihre Sortimente um innenstadttypische Sortimente erweitern, sind bestimmte, ausschließlich innenstadttypische Sortimentgruppen, ausgeschlossen.

Eine abschließende, exakte Aufschlüsselung der einzelnen Sortimentsgruppen ist schwierig zu handhaben. Sie können sich auch ständig ändern. Da ein geringer Anteil von Rand- und Nebensortimenten nicht dazu führen, daß Käuferströme aus der Innenstadt abgezogen werden, dürfen 10 % der bruttogeschoßflächenbezogenen Verkaufsflächen hierfür genutzt werden. Allerdings dürfen diese Sortimente nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen geführt werden.

Hierzu zählen z. B. Matratzen, Gardinen, Gardinenzubehör sowie Wohnaccessoires in Möbelmärkten.

Eine vollständige Aufzählung derartiger Sortimente wäre hier nicht zu leisten. Insbesondere bei der Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke können aber in Zusammenarbeit mit der zuständigen Industrie- und Handelskammer auf den speziellen Einzelfall zugeschnittene privatrechtliche Vereinbarungen beim Grundstücksvertrag und darüber hinaus weitere öffentliche Regelungen durch Baulasten getroffen werden.

Im B-Plan war die Flächenbegrenzung des Einzelhandels bisher auf Verkaufsflächen bezogen. Dies wurde aus Gründen der Rechtssicherheit und in Anlehnung an den Erlaß über großflächige Einzelhandelseinrichtungen des Ministeriums für Bau, Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 04.02.95 dahingehend geändert, daß wie o. g. jetzt Bezug auf Grundstücks bzw. Geschoßflächen genommen wird.

Ebenso erfolgt eine Einschränkung der Einzelhandelstätigkeit bezüglich des Umsatzanteils aus dem Verkauf von Waren an Endverbraucher, um bei Großhandelsbetrieben eine zu starke Öffnung für diese Käuferschicht zu vermeiden. Derartige negative Tendenzen sind in der Vergangenheit verstärkt bei sog. C u. C-Märkten zu verzeichnen.

Um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den Wohngebieten des Geltungsbereichs des B-Plans einschließlich benachbarter Bereiche mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten, gleichzeitig jedoch nicht zusätzliche Verkehrsströme in diese Bereiche zu lenken, wurde in einem den Wohngebieten direkt benachbarten Teilgebiet des Gewerbegebiets der Verkauf von Lebensmitteln auf maximal 700 m² Geschoßfläche für zulässig erklärt.

Die vorgenannten Einschränkungen der Einzelhandelstätigkeit im Plangebiet basieren auf folgenden Überlegungen:

Im wesentlichen ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage als peripherer Standort anzusehen, was bei einer uneingeschränkten Zulassung von sonst in Gewerbegebieten zulässigen Einzelhandelsbetrieben die Gefahr von Disproportionen dahingehend entstehen ließe, daß verbrauchernahe bzw. zentrale Versorgungsbereiche der Stadt aufgrund der im Gewerbegebiet sehr günstigen verkehrsseitigen Anbindungsmöglichkeiten bedroht sein könnten.

Speziell wird mit diesen einschränkenden Festsetzungen zum einen der Schutz nichtmotorisierter Käuferschichten, die bei einer Verlagerung bzw. Liquidierung von Nahversorgungsunternehmen in den Wohngebieten gravierende Benachteiligungen und somit Einschränkungen in ihrer Lebensqualität hinnehmen müßten, angestrebt.

Zum anderen soll verhindert werden, daß durch die Entstehung peripherer Einkaufsmöglichkeiten mit einer großen Bandbreite von Sortimenten die Sanierung der Innenstadt als dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt gefährdet wird. Ein eventueller Verlust bzw. eine nicht mögliche Wiederherstellung der Magnetwirkung der Innenstadt als "Einkaufszentrum" würde einen Abzug weiterer (infrastruktureller) Funktionen und letztlich auch der Qualität des Stadtzentrums als

Wohnstandort nach sich ziehen, und somit Suburbanisationstendenzen hervorrufen. Somit wären die bisherigen und künftigen öffentlichen Mittel, die zur Innenstadtsanierung zum Einsatz kamen und kommen ohne dementsprechende Wirkung auf die Vitalisierung des Stadtkerns und somit möglicherweise fehlinvestiert.

Mit der nur eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen soll zudem erreicht werden, daß das Gebiet vorrangig "echten" Gewerbebetrieben, d. h. Handwerks-/Dienstleistungs- u. ä. Unternehmen der mittelständischen Wirtschaft vorbehalten bleibt und somit den hier bestehenden Bedarf nach Baugrundstücken Rechnung getragen werden kann.

4.2. Allgemeine Wohngebiete

Als "Art der baulichen Nutzung" in den Baugebieten für den Wohnungsbau sind "allgemeine Wohngebiete" vorgesehen. Die Festsetzung "allgemeiner Wohngebiete" ermöglicht neben dem Wohnen die Einrichtung kleinerer, gebietsbezogener Nahversorgungseinrichtungen sowie der sonstigen im § 4 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen.

Für die in der Nachbarschaft des Planungsgebietes vorhandenen bebauten Flächen und auch für die im Plangebiet selbst vorhandenen bebauten Bereiche sowie für Natur und Umwelt sind durch die Planungsmaßnahmen negative Auswirkungen, insbesondere in Form von unzumutbarem Lärm, Stäuben und Gerüchen nicht zu erwarten.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser auf 550qm dient dazu, daß die neu entstehenden Grundstücke und Gebäude sich besser in die vorhandene Baustruktur und Landschaft einfügen und ein Teil des landschaftlichen Charakters und des typischen Ortsbildes noch ablesbar bleibt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits vorhandenen Häuser werden planungsrechtlich gesichert. Für das gesamte Planungsgebiet ist eine 1,5-geschossige Bauweise vorgesehen. Der Durchführung des Bauleitplanverfahrens liegt die Absicht zugrunde, die im Planungsgebiet bereits vorhandene Bebauung im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich in ihrem Bestand zu sichern und die bisher unbebauten Flächen durch ein sparsames, dem Charakter einer Wohnsiedlung entsprechendes Erschließungskonzept einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige "Grund- und Geschoßflächenzahlen" erfolgen in Anwendung der in § 17 (1) der BauNVO genannten Werte unter Berücksichtigung des in der Nachbarschaft des Planungsgebietes bereits realisierten und geplanten Nutzungsmaßes. Die Baugrenzenfestsetzungen berücksichtigen einerseits die aus der erforderlichen Gestaltung des Ortsbildes erwachsenden Anforderungen an eine Raumbildung, andererseits gewährleisten sie eine möglichst geringe Beeinträchtigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, daß dem architektonischen Spielraum der späteren Bauherren ausreichender Raum gelassen wird.

Festgesetzt wird auch die Höhenlage der Traufen bzw. die Gesamthöhe der Gebäude bezogen auf die Höhe der zugeordneten Straße. Damit soll verhindert werden, daß das vorhandene Landschafts- und Ortsbild durch Geländeaufschüttungen und unproportionierte Gebäude negativ verändert wird. Dies gilt sowohl für die Gewerbe- als auch für die Wohngebiete.

Um zum einen dem anzutreffenden allgemein hohen Grundwasserstand bei beabsichtigten Kellergründungen beim Einfamilienhausbau Rechnung zu tragen und zum anderen den Gestaltungsspielraum für individuelle Lösungen zu erweitern, wurde eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe für die Wohngebäude (3,30 m) um maximal 50 cm im Rahmen der B-Planänderung aufgenommen. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist allerdings eine entsprechend nachvollziehbare Begründung. Dabei muß sichergestellt sein, daß das allgemeine Ortsbild im B-Plan-Gebiet nicht beeinträchtigt wird. Darüber wird im Einzelfall zu entscheiden sein.

Garagen sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, wobei sie lediglich bis max. 3 m hinter der gartenseitigen Baugrenze errichtet werden dürfen. Die erste Änderung des B-Plans erweitert diese Festsetzung dahingehend, daß zum einen auch die vordere Baugrenze durch Garagen überschritten werden darf. Um den ohnehin schmalen öffentlichen Verkehrsraum optisch nicht zu sehr einzuengen wird dies jedoch auf einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie beschränkt. Mit einer Beschränkung der maximalen Grundfläche von Garagen in diesem Bereich auf 21 m² soll einer übermäßigen Prägung des Vorgartenbereichs durch diese Anlagen entgegengewirkt werden. Damit mit einer festgesetzten Baulinie gewollte Baufluchten nicht zerstört bzw. beeinträchtigt werden, sind Garagen vor Baulinien (nach wie vor) nicht zulässig. Zum anderen wurde die ausnahmsweise Überschreitung auch des 3 m-Bereichs hinter der gartenseitigen sowie der sonstigen (seitlichen) Baugrenzen aufgenommen. Dies würde jedoch lt. § 14 BauNVO nur Garagen betreffen, die lt. LBauO M-V in Abstandsflächen zulässig wären (§ 6 Abs. 11 LBauO). Zudem wurde ein Mindestabstand von 3 m zur Grenze eines benachbarten Wohngrundstücks gefordert, um Teile dieses Grundstücks nicht zu verschatten. Da dies für die südlichen Grenzen des Baugrundstücks, sowie für Grenzen, die beispielsweise an Grün- oder sonstigen Freiflächen liegen nicht zutrifft, kann hier, sofern es nach Landesrecht zulässig ist, der 3 m Abstand unterschritten werden. Das gleiche gilt für die Bereiche der Grundstücksgrenzen, in denen der Nachbar bereits eine Garage oder Nebenanlage errichtet hat, an die nun angebaut werden soll.

6. Geschossigkeit und Bauweise

Die Zahl der Geschosse in den eingeschränkten Gewerbegebieten und dem Gewerbegebiet wurde auf maximal zwei begrenzt, um keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild hervorzurufen. In der Regel werden moderne Gewerbebetriebe in eingeschossiger Bauweise errichtet, so daß die Möglichkeit, auch zwei Geschosse zu errichten, als völlig ausreichend angesehen wird.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten soll aus gestalterischen Gründen, insbesondere um noch eine gewisse Durchlässigkeit und Transparenz zu gewährleisten, keine Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) möglich sein. In der offenen Bauweise sind aber nur Gebäude bis zu 50 m Gesamtlänge zulässig. Da aber Gewerbeanlagen häufig Gebäude mit über 50 m Länge erfordern, wurde eine "abweichende Bauweise" festgesetzt. Hierbei sind Gebäude mit über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

7. Straßen im Gewerbegebiet und in den Wohngebieten

Dem Erschließungskonzept für das gesamte Planungsgebiet liegt die vorrangige Zielsetzung zugrunde, unnötige Verkehre bzw. Fremdverkehre durch und innerhalb des Planungsgebiets zu vermeiden. Die Straßenräume sollen dabei in Dimensionierung und Gestaltung dem örtlichen Charakter, insbesondere den Alleen, angepaßt werden.

Entsprechend den vorgesehenen Nutzungen des Planungsgebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Wohngebiet werden die vorhandenen und neu geplanten Straßen im Bebauungsplangebiet gemäß ihrer verkehrlichen Bedeutung dimensioniert und gestaltet.

Für die Bewohner des Plangebietes und dessen Besucher soll der hierarchische Aufbau des Verkehrssystems sowohl durch die Dimensionierung der Straßen als auch durch ihre unterschiedliche Gestaltung deutlich gemacht werden.

Die Hauptanbindung des Planungsgebiets erfolgt über die bereits im Bebauungsplan "B 198-Nord geplante hochleistungsfähige Kreuzung, die sich etwa in der Mitte des Plangebietes befindet. Dieses Kreuzungsbauwerk wurde inzwischen fertiggestellt und ist beampelt und mit Rechts- und Linksabbiegespuren ausgestattet.

Die Straßen An der Trift, Kalkhorstweg und die neugeplante, etwa in Ost-West Richtung verlaufende Erschließungsstraße vom Kreuzungsbereich in Richtung Schlangenallee/Kalkhorstweg (Falkenstraße) haben durch ihre Weiterführung nach Osten auch eine ortsteilverbindende Funktion. Bei den weiteren Planungen der östlich angrenzenden Flächen in Richtung Strelitz-Alt muß zukünftig darauf geachtet werden, daß sich hier kein Durchgangsverkehr von der B 198 zur B 96 und umgekehrt entwickelt. Um sowohl dies aufgrund der Anbindung der Falkenstraße an die Schlangenallee zu vermeiden als auch dem Schutz der relativ engen Allee zu entsprechen, ist dieser Teil der Schlangenallee nur mit einem 3 m breiten Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich im Einrichtungsverkehr vorgesehen.

Deshalb wurde in der Änderung des B-Plans am Ende der Falkenstraße eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Eine zweite Hauptanbindung des Plangebietes ist am Kalkhorstweg vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden relativ geringeren Anzahl von Abbiegevorgängen von dieser bzw. in diese Straße (in die bzw. von der B 198) soll diese Einmündung bezüglich des Ausbaugrades wie bisher bestehen bleiben.

Die Erschließungsstraßen im eingeschränkten Gewerbegebiet nehmen keinen Durchgangsverkehr auf, sie erschließen lediglich die Gewerbegrundstücke. Sie sind an den beiden Haupt-Anbindungspunkten (Kreuzungsbauwerk zum Gewerbegebiet B 198 Nord und Einmündung Kalkhorstweg in die B 198) angeschlossen.

Die Straßen innerhalb des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes (Falkenstraße, An der Trift) werden als Alleen ausgebildet.

Die Straßen in den geplanten Wohngebieten werden entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens als reine Anliegerstraßen (Wohnstraßen) ausgelegt. Während die Wohnsammelstraßen konventionell ausgebaut werden, d. h. mit einer Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr ist für die reinen Wohnstraßen ein verkehrsberuhigter Ausbau, d. h. eine Mischfläche, auf der Fußgänger und Kraftfahrer gleichberechtigt sind, vorgesehen. Dementsprechend sind die reinen Wohnstraßen im Bebauungsplan als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.

Die reinen Wohnstraßen enden teilweise in für Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausreichend dimensionierten Wendeanlagen.

Wegen der geringen Zahl der von den Wohnstraßen erschlossenen Baugrundstücke und zur Vermeidung eines unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwandes werden diese Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert. Durch die Aufhebung der Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr in den verkehrsberuhigt zu gestaltenden Wohnstraßen können diese Straßenräume auch als Kommunikations- und Spielflächen genutzt werden.

Die festgesetzten Verkehrsflächen der Straße An der Trift, dem Kalkhorstweg und der Schlangenallee entsprechen nicht der eigentlichen Bedeutung dieser Straßen. Sie sind deshalb in der festgesetzten Breite vorgesehen, weil sich am Rande der Straßenbegrenzungslinie, zwischen den Grundstücksgrenzen und dem Straßenkörper mit Fahrbahn und Bürgersteigen, Bäume in einem Baumstreifen befinden. Diese Flächen und Bäume sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Hinzu kommt, daß aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht die Baugrundstücke direkten Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche haben müssen. Die vorgenannten Flächen werden als Verkehrsgrün gestaltet.

8. Fußwege Grünflächen Spielplätze

Neben dem Straßennetz im Planungsgebiet sind Fußwege innerhalb der geplanten Streuobstwiesen sowie am Rand der Wallanlage zwischen eingeschränktem Gewerbe- und Wohngebiet vorgesehen. Letzterer verläuft parallel zur B 198 vom Kalkhorstweg zur Schlangenallee. Die vorgenannten Flächen haben auch die Aufgabe, als Naherholungsbereich der Bewohner des Planungsgebietes zu wirken und eine eindeutige visuelle Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnbereichen zu

schaffen. Die innerhalb des Planungsgebietes geplanten Grünflächen übernehmen neben den Aufgaben der Naherholung auch Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet. Eine weitere wichtige Aufgabe besteht darin, im Zusammenhang mit den festgesetzten Bepflanzungen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) eine optische Abschirmung der neuen Siedlungsflächen zur freien Landschaft hin und damit eine landschaftsgerechte Einbindung dieser Bereiche durch heimische Bäume und Sträucher zu erreichen. Darüber hinaus sind die wesentlichen Vegetationsflächen, tlw. wichtige Biotope, überwiegend vollständig erhalten und durch die Bebauungsplanfestsetzungen in ihrem Bestand gesichert.

Unterstützt werden diese festgesetzten Maßnahmen durch eine weitere Festsetzung, die die Pflanzung mindestens eines großkronigen Baumes auf jedem Baugrundstück vorsieht. Darüber hinaus stellt die Festsetzung von lebenden Hecken als Grundstückseinfriedung eine weitere Maßnahme dar, die den landschaftlichen Charakter des Plangebietes unterstützt und auch aus ökologischer Sicht eine den natürlichen Verhältnissen adäquate Bedeutung hat. Zur Dokumentierung der Bedeutung der landschaftlichen Qualitäten innerhalb des Plangebietes und zur Sicherung dieser Qualität auf Dauer, sind die wesentlichen, von der Bebauung auf Dauer freizuhaltenden Flächen, darüber hinaus als Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts, als "Geschützte Landschaftsbestandteile" festgesetzt.

Bei der Planung der Grünflächen wurde auch darauf geachtet, daß bereits vorhandene, zusammenhängende Flächen erhalten bleiben.

Die dauernde Erhaltung und Unterhaltung der vorhandenen Vegetationsflächen ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Es sind nahezu alle vorhandenen großen Bäume und alle Flächen mit hochwachsendem Bewuchs (Bäume und Sträucher) zu erhalten und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Plangebiet ist in Zuordnung zu den einzelnen Wohnquartieren ein Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser ist durch dichte, ortstypische Bepflanzungen in die Umgebung einzubinden. Weitere Möglichkeiten für Spielflächen ergeben sich im Rahmen der Realisierung der Streuobstwiese.

9. Landschafts- und Ortsbild, Naturschutz

Um eine dem Landschaftscharakter verträgliche Einbindung des Bebauungsplangebietes zu erreichen, werden am Rande des Plangebietes ausreichend breite Pflanzstreifen mit Laubbäumen festgesetzt. In einem wesentlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind bereits eine Vielzahl von erhaltenswerten großen Laubbäumen vorhanden. Sie erfüllen wegen ihrer Größe und Dichte schon heute die Aufgabe, die geplanten neuen Siedlungsbereiche landschaftsgerecht in den Ort einzubinden. Die vorhandenen Bäume und Sträucher werden als erhaltenswert und dauernd zu unterhalten festgesetzt. Durch die umfangreichen Festsetzungen von Baum-Neupflanzungen und die Festsetzungen der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, wie der Festsetzung über das Anpflanzen von lebenden Laubhecken als Grundstückseinfriedungen, wird ein ausreichender Ausgleich für Eingriffe in die Landschaft erreicht. Hinzu kommt, daß durch die in derartigen Baugebieten üblichen Anlagen der Gärten mit Bäumen und Sträuchern, letztlich ein größeres Potential an Grün vorhanden sein wird, als im bisherigen Zustand des Planungsgebietes mit einem großen Anteil an intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche. Darüber hinaus ist festzustellen, daß durch die vollständige Herausnahme von Flächen aus der intensiv betriebenen Landwirtschaft und die neuen festgesetzten Nutzungen sich eine wesentliche ökologische Aufwertung des gesamten Bebauungsplanbereiches ergibt. Dies kann man selbst für den überwiegenden Teil der später gewerblich genutzten Flächen feststellen.

Innerhalb der Gewerbe- und Wohngebiete wird eine Durchgrünung der Straßen entweder durch eine alleearartige Anlage oder durch die Festsetzung einer einseitigen Baumreihe vorgeschrieben.

10. Wohnfolge- und Gemeinbedarfsflächen

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs soll wie unter Pkt. 4.1.1.1. dargelegt über einen Nahversorgungsbetrieb im GE-E gedeckt werden. Für darüber hinausgehenden Bedarf besteht die Möglichkeit des Einkaufens in Strelitz-Alt, Kiefernheide oder der Innenstadt. Letzteres gilt auch für öffentliche und private Dienstleistungen, die in zumutbarer Entfernung vorhanden oder in Planung und baulicher Ausführung sind. Durch die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete besteht die Möglichkeit, weitere zur Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen zu schaffen.

Grund- und Hauptschulen sowie weiterführende Schulen sind in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

Die Linien des öffentlichen Personennahverkehrs haben ihre Haltestellen an der B 198. Nach Abstimmungen mit der Verkehrsgesellschaft des Landkreises soll der Stadtbus künftig durch das Gebiet geführt und entsprechende Haltestellen eingerichtet werden. Dabei sollte möglichst ein zentral gelegener Standort in der Kranichstraße (möglichst nahe am Knotenpunkt mit der Falkenstraße) gewählt werden, um zum einen möglichst kurze Wege für alle Anwohner sicherzustellen und zum anderen eine wirtschaftlich tragfähige Fahrroute anzubieten.

11. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Neustrelitz GmbH. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Brunnen, der allerdings inzwischen außer Betrieb genommen wurde. Zu diesem Brunnen führt eine DN 150-Wasserleitung. Für diese Leitung wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke festgesetzt.

Die Gas- und Elektro-Versorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke GmbH.

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen, durch Anschluß an das im Neuaufbau befindliche Ortskanalisationsnetz. Das Schmutzwasser wird über das Kanalisationsnetz der neuen Kläranlage der Stadt Neustrelitz zugeführt und dort gereinigt.

Die aufzustellenden Entwürfe für die Schmutzwasserkanalisation und die Oberflächenentwässerung werden vor Baubeginn den zuständigen Behörden zur Prüfung vorgelegt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der örtlichen Satzung der Stadt Neustrelitz. Zuständig für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis. Die Sammlung und der Transport des Abfalls wird von einem beauftragten privaten Dritten durchgeführt.

Da wie bereits unter Pkt. 7 erwähnt der Bereich der Schlangentallee durch einen sehr geringen Abstand der Baumreihen geprägt ist, wird eine Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für die entlang dieser Straße geplanten Eigenheimgrundstücke ohne Schädigung des Wurzelwerks der Bäume nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich sein. Deshalb ist hier diesbezüglich eine rückwärtige Erschließung vorgesehen. Diese wird durch Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Trägers der Leitungen, den Stadtwerken, gesichert.

12. Sonstige Planungsbelange

Ökologisch bedeutsame Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 16.91, B 198-Süd/Schlangentallee über das gesamte Plangebiet verteilt vorhanden. Diese Flächen waren ursprünglich durch die Viehställe und die intensiv betriebene Landwirtschaft stark belastet.

Einzelbäume und wichtige Baum- und Strauchgruppen im Plangebiet wurden so weit wie möglich als zu erhaltende Bäume und Sträucher im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich wurden neben den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weitere Baumpflanzungen innerhalb der Straßenräume und in den dafür vorgesehenen Flächen festgesetzt.

Zum Ausgleich von darüber hinaus durch die Planung verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft ist auf den Freiflächen des Plangebiets unter Integration bereits jetzt schützenswerter Landschaftsbestandteile (z. B. die Orchideenwiese im südlichen Teil) die Anlage einer Streuobstwiese geplant. (siehe hierzu auch Anlage 1 zur Begründung: ökologische Bilanzierung). Eine Ausführungsplanung hierfür wurde durch ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro erarbeitet. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat es sich herausgestellt, daß sich im Bereich der ehemaligen LPG einige mit Altlasten belastete Flächen befinden. Diese Flächen sind von der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt Rostock begutachtet worden. Die nach dem Abriß der Stallanlagen und erfolgten teilweisen Bodenaustausch erneut bzw. erweitert durchgeführten Untersuchungen lassen, bezogen auf die vorgesehenen Nutzungen an diesen Standorten keine negativen Auswirkungen erwarten.

13. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen

Als wesentliche Elemente der räumlichen Gestaltung sind im Bebauungsplan die Dachneigung, die Dachform und die Hauptfirstrichtungen der Gebäude als gestaltungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 83 BauO der Länder festgesetzt.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die örtliche Baustruktur und in das typische Ortsbild, und damit ein homogenes Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes zu gewährleisten. Da ortstypische Bauweisen aufgegriffen und bestehende Bauten berücksichtigt werden, stellen diese Festsetzungen keine unzumutbaren Einengungen der Gestaltungsfreiheit der privaten Grundstückseigentümer dar. Weitergehende örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im Sinne des § 86 der LBauO M-V im Sinne einer positiven Gestaltungspflege erlassen. Der Satzungstext ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im geänderten B-Plan soll in einem Teilgebiet des WA, östlich der bestehenden Orchideenwiese auch die Fassaden- und Dachgestaltung aus Holz ermöglicht werden. Damit soll dem zunehmenden Trend zu dieser alternativen, unter ökologischen und Kostenaspekten durchaus mit Vorteilen behafteten Bauweise entsprochen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist hierfür der o. g. sehr naturnahe Bereich entsprechend geeignet.

14. Durchführung

14.1. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Stadt Neustrelitz ist im wesentlichen Eigentümerin der zu entwickelnden Flächen des B-Plan-Gebiets. Demzufolge ist die Durchführung förmlicher Bodenordnungsverfahren nicht notwendig.

14.2. Erschließung

Das vorgesehene Erschließungssystem ermöglicht eine Realisierung der Gesamtmaßnahme in sich abgeschlossenen Bauabschnitten. Damit ist gesichert, daß die Funktion bereits errichteter Bauabschnitte nicht bei späteren Bauphasen Beeinträchtigt wird.

Bei der abschnittswisen Realisierung des gesamten Bebauungsplangebietes sind Vorleistungen für die Erschließungsflächen ebenfalls nur in den entsprechenden Abschnitten erforderlich.

15. Auswirkungen der Planung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind wegen ihrer bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in gewisser Weise vorbelastet. Sie sind landwirtschaftlich tlw. reizvoll und tlw. ökolo-

gisch hochwertig einzuschätzen. Es sind Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten festzustellen. Die vorgeschriebenen Bepflanzungen am Rand und innerhalb des Plangebietes einschließlich der Anlage der vorgenannten Streuobstwiese stellen einen Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisherigen Freiflächen dar. Durch die festgesetzten Neuanpflanzungen wird sich das ökologisch bedeutsame natürliche Potential im Plangebiet wesentlich vergrößern.

Laut anliegender ökologischer Bilanzierung kann somit eine fast vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt auch die im Baugesetzbuch generell enthaltene Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die jetzt für die bauliche Nutzung zu beanspruchenden festgesetzten Bauflächen sollen im Sinne der vorgenannten Bodenschutzklausel in einer den Umweltbelangen gerecht werdenden Bauweise bebaut werden. Durch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, daß in ausreichendem Umfang unversiegelte Freiflächen im Planbereich gesichert werden.

16. Flächenbilanz

| | | |
|--|----------|----------|
| Plangebiet gesamt | 53,50 ha | 100,00 % |
| Eingeschränkte Gewerbegebiete | 15,30 ha | 28,60 % |
| Gewerbegebiete | 0,30 ha | 0,60 % |
| Allgemeine Wohngebiete | 11,80 ha | 21,90 % |
| Grünflächen und Schutzflächen (einschl. Flächen für das An- pflanzen von Bäumen und Sträuchern) | 20,60 ha | 38,50 % |

Günther
Bürgermeister

Siegel

Anlage 1 - Ökologische Bilanzierung "B 198-Stüd/Schlangentallee"

a) Gegenüberstellung Bestand - Planung
 Gesamtflächen des Planungsgebiets: 53,50 ha

| Biotop/Gegenstand/Fläche | Bestand (ha) | Planung (ha) | Wertigkeits- faktor | Wertig- keit Bestand | Wertig- keit Planung |
|---|-----------------|-----------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Intensive Grünlandnutzung | 37,61 | | 0,4 | 15,044 | |
| Laubmischwald/Laub- Nadel-Mischwald | 2,62 | 1,82 | 0,8 | 2,096 | 1,456 |
| Nadelwald | 0,91 | 0,62 | 0,5 | 0,455 | 0,310 |
| Felsgehölze, Hecken | 0,35 | 0,19 | 0,7 | 0,245 | 0,133 |
| Baumgruppen | 2,41 | 1,99 | 0,8 | 1,928 | 1,592 |
| Alleen (Bezug: Bestand) | 0,87 | 0,83 | 0,8 | 0,696 | 0,664 |
| Biotoptypen nach § 20c BNatSchG (z. B. Feucht- wiesen, Sölle) | 0,86 | 0,86 | 1,0 | 0,860 | 0,860 |
| Versiegelte Flächen | | | | | |
| - Wohnen | 1,28 | 5,85 | 0,0 | 0,000 | 0,000 |
| - Gewerbe | 1,30 | 12,48 | 0,0 | 0,000 | 0,000 |
| - Verkehr | 1,26 | 3,89 | 0,0 | 0,000 | 0,000 |
| Lagerflächen Gewerbe (Bestand) | 1,87 | | 0,1 | 0,187 | |
| Grünflächen Gewerbegebiet | | 1,40 | 0,4 | | 0,560 |
| Heckenpflanzungen Gewerbegebiet | | 1,72 | 0,6 | | 1,032 |
| Grünflächen Wohngebiet/Hausgärten | 2,16 | 5,85 | 0,4 | 0,864 | 2,340 |
| Aufforstungen/ Anpflanzungen von Laubmischwald | | 4,54 | 0,7 | | 3,178 |
| Anpflanzungen von Alleen | | 0,88 | 0,7 | | 0,704 |
| Schutzflächen (Streuobstwiesen) | | 10,58 | 0,8 | | 8,464 |
| Gesamtsumme | 53,50 | 53,50 | - | 22,374 | 21,296 |

b) Erläuterungen/Schlußfolgerungen

Bei den als Lagerflächen Gewerbe (Bestand) dargestellten Flächen handelt es sich um nicht versiegelte Flächen auf dem Gelände des derzeitigen landwirtschaftlichen Betriebs, welche aufgrund ihrer Nutzung (Lagerung von Stallmist, Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte, nichtbegrüntes Viehgehege) bzw. sehr starker Bodenpressung eine äußerst geringe ökologische Wertigkeit besitzen und somit mit dem Wertigkeitsfaktor 0,1 bedacht wurden.

Bei den neu anzupflanzenden Gehölzen sowie der Neugestaltung bzw. Aufwertung von Naturräumen wurde der für den jeweiligen Biotoptyp zugrundezulegende Wertigkeitsfaktor jeweils um 0,1 herabgesetzt, um die Entwicklungszeit zu einem vollwertigen Biotop zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplan als "Schutzgebiete" gekennzeichneten Flächen sollen als Streuobstwiesen (die bestehenden Biotope ausgenommen) angelegt werden. Durch die Entwicklung, die Pflege und den entsprechenden Schutz dieses Bereiches kommt es gleichzeitig zu einer ökologischen Verflechtung und damit zur Aufwertung bereits vor der B-Planung bestehender Biotope.

Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte sowie des Fakts, daß die zugrundegelegte Flächenversiegelung von 0,5 (WA) bzw. 0,8 (GE) in der Realität nur in den seltensten Fällen ausgeschöpft wird (dies beweisen Erfahrungen aus den alten Bundesländern wie auch bereits realisierte Bauvorhaben im Gebiet), soll das laut Bilanzierung entstehende ökologische Defizit von 1,078 nicht zu weiteren Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen führen.

Diese Schlußfolgerung wird durch die Tatsache untermauert, daß langfristig durch die Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft das Gesamtgebiet, welches vorher hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt war, eine landschaftskulturelle Aufwertung erfährt.

Danach wird auf einen Ausgleich des theoretisch ermittelten Defizits verzichtet, da dieses Defizit praktisch nicht eintritt bzw. vorgenommene Eingriffe sogar mehr als ausgeglichen werden.