

## BEGRÜNDUNG

### zur Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93 „Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildete ein entsprechendes Baukonzept für den dritten (und zugleich letzten) Teilbauabschnitt auf dem Gelände des ehemaligen Schützenhauses (Bereich entlang der Planstraße A „Am alten Schützenhaus“) östlich der Hohenzieritzer Straße und nördlich der Adolf-Friedrich-Straße. Dies betrifft im Wesentlichen das Ziel, die bislang noch als Mischgebiete ausgewiesenen Flächen südlich des als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücks des Autohauses künftig als Eigenheimgrundstücke zu vermarkten, um so der aktuellen Nachfrage zu entsprechen. Des Weiteren beabsichtigt der Eigentümer der betreffenden Flächen, die Erschließungsstraße hinsichtlich ihrer Breite und ihres Verlaufs etwas zu modifizieren, was wiederum daran angepasste überbaubare Grundstücksflächen erfordert. Nicht zuletzt sollen einzelne Festsetzungen zur Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten geändert werden. Durch Ausnahmen oder Befreiungen von den betreffenden Festsetzungen können diese Abweichungen nicht legitimiert werden, sodass eine B-Plan-Änderung erforderlich ist.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von (vormaligen Konversions-) 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 m<sup>2</sup> 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331).

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als verbindlicher Bauleitplan) den **Zielen der Raumordnung** anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit der Änderung des B-Plans abzuleiten. Vielmehr kommt die vorliegende Planung den Zielen des LEP nach, bei der Siedlungsentwicklung Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen und die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung flächensparenden Bauens auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Somit

kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem das betroffene Teilgebiet als Wohnbaufläche sowie als Mischgebiet dargestellt ist. Letzteres ist im Satzungsentwurf jeweils zum Teil nunmehr als allgemeines Wohngebiet bzw. unverändert als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Dies liegt noch im Rahmen des vorgenannten Entwicklungsgebots, da damit dem mit der Darstellung im F-Plan ausgedrückten Ziel entsprochen wird, die betreffenden Flächen teilweise gewerblich und teilweise zu Wohnzwecken zu nutzen.

Die von der Änderung und Ergänzung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen Teilflächen des Flurstücks 6/32 und das Flurstück 6/62 nördlich des bereits realisierten Teils des Eigenheimstandorts Am alten Schützenhaus sowie eine Teilfläche des Flurstücks 6/1 im Südteil des Grundstücks des Autohauses an der Hohenzieritzer Straße (jeweils Flur 19 der Gemarkung Neustrelitz).

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

1. Wie bereits zum Planungsanlass ausgeführt, betrifft die wesentliche Änderung des B-Plans die bislang als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flächen (südwestlich und südöstlich des als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücks des Autohauses). Sie werden nunmehr als **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt, um diese Flächen überwiegend für eine Eigenheimbebauung zur Verfügung zu stellen, womit dem derzeit sehr großen Bedarf nach diesbezüglichem Bauland entsprochen werden soll. Damit soll zugleich der aktuell erkennbaren, einer nachhaltigen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Entwicklung konträr laufenden Tendenz der zunehmenden Abwanderung von Bauwilligen aus der Stadt in das Umland entgegengewirkt werden. Demgegenüber muss an der etwa hälftigen Entwicklung der betroffenen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung sowohl mangels entsprechender Nachfragen als auch angesichts auf anderen Standorten in der Stadt noch verfügbaren derartigen Flächen nicht mehr festgehalten werden.
2. Mit der „Umwandlung“ der bisherigen Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete ist erstgenannter Gebietstyp im Plangebiet nicht mehr vertreten, sodass die darauf bezogenen textlichen Festsetzungen entfallen. Die betrifft in Gänze die bisherige Nr. 1.1.2 sowie die entsprechenden Teile der (bisherigen) Nummer 1.1.3 (jetzt 1.1.2) und der Nummer 4.1 sowie bezüglich der darin enthaltenen Klarstellung die Nummer 3.5. Entsprechendes wird unter den **Punkten 1., 3., 6. und 7. des Textteils** zur vorliegenden Satzung geregelt.
3. Mit der Neufestsetzung allgemeiner Wohngebiete ist ein erhöhter Schutzanspruch der betreffenden Flächen gegenüber dem nördlich daran angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-E) bzw. den dort möglichen Lärmemissionen verbunden. Dem wird im Wesentlichen durch die Festsetzung eines nunmehr **3,5 m hohem Lärmschutzwalls** entlang der Grenzen zu dem GE-E nachgekommen. Bislang war dieser mit einer Höhe von 2,5 m festgesetzt und war vorrangig an die Inanspruchnahme einer Ausnahme zur Überschreitung flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) auf Teilflächen dieses GE-E gekoppelt. Letztgenannte Koppelung entfällt nun gänzlich, weshalb zugleich die diesbezügliche textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 (bisher 1.1.3) entsprechend angepasst wurde (**Punkt 2. des Textteils**). Dies ermöglicht dem betreffenden Gewerbebetrieb, die im Teilgebiet 1 des GE-E (für die dortige Karosseriewerkstatt) festgesetzten, über den ansonsten für das GE-E geltenden Grenzwerten liegenden FSP auch auf den südlich bzw. östlich davon gelegenen Flächen (im Wege einer Ausnahme) in Anspruch zu nehmen, wenn dies durch geeignete Schallschutzmaßnahmen nicht zu einer Überschreitung von geltenden Immissionsrichtwerten in den angrenzenden WA führt. Während also bislang dies an die Errichtung eines entsprechenden Schallschutzwalls, der nunmehr ohnehin in einer Höhe von 3,5 m durch den Projektentwickler

der Wohngrundstücke zu errichten ist, gekoppelt war, kann nunmehr auch z. B. eine schallabweisende Bebauung (wie sie zwischenzeitlich bereits auf einem Teilabschnitt entlang der südlichen Grenze des GE-E errichtet wurde) bei der eventuellen Inanspruchnahme der betreffenden Ausnahme herangezogen werden.

Um eine Belastung des Grundwassers durch die Auswaschung von wassergefährdenden Stoffen bzw. Schwermetallen zu vermeiden, ist für die Errichtung des Lärmschutzwalls nur Material mit einer maximalen Zuordnungsklasse 1.1 (Z1.1) zu verwenden.

Zudem soll er der Optimierung seiner Wirkung entsprechend dicht und immergrün bepflanzt werden, weshalb unter **Punkt 6. des Textteils** entsprechendes einschließlich einer Frist zur Umsetzung aufgenommen wurde (als Ergänzung der Nr. 3.5 der bisherigen textlichen Festsetzungen).

4. Da ein hinreichender Schallschutz für die Wohngrundstücke an der Planstraße A nur bei Errichtung des vorgenannten Lärmschutzwalls gewährleistet ist, muss die Zulässigkeit der dortigen Bebauung von der Realisierung dieses Walls abhängig gemacht werden. Deshalb wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.5, mit der bereits im Rahmen der 5. Änderung des B-Plans ein **bedingtes Baurecht** (gemäß § 9.(2) BauGB) geregelt wurde, um eine dem entsprechende Regelung ergänzt.
5. Das zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bzw. zur Feststellung, inwieweit eine hinreichende Wohnruhe in Form einem WA entsprechender Richt- bzw. Orientierungswerte gewährleistet ist, erarbeitete Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass die für die GE-E anzusetzenden Lärmpegel im Nachtzeitraum auch bei einem 3,5 m hohem Lärmschutzwall noch zu Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bis zu 3 dB(A) führen. Eine Überschreitung der Werte wäre nach diesem Gutachten erst bei einem 6 m hohen Wall nicht mehr gegeben. Sowohl unter städtebaulichen Aspekten als auch wegen der damit verbundenen Disproportion zwischen Aufwand und Nutzen, nicht zuletzt auch, weil die Überschreitungen relativ geringfügig sind, wurden statt eines derart hohen Walls ergänzende Regelungen zum passiven Schallschutz getroffen. Diese betreffen unter Nr. 2.2 verankerten textlichen Festsetzungen (**Punkt 4 des Textteils** der vorliegenden Satzung) und beziehen sich auf die in den (hinsichtlich ihrer Nummerierung diesen Festsetzungen angepassten) Teilgebieten WA 6 – 8 neu zu errichtenden Wohngebäude bzw. die dortigen zum Schlafen genutzten Räume. Der dort (durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude) einzuhaltenen Innenlärmpegel (bezüglich des auf das Wohngebiet einwirkenden Straßen- und Gewerbelärms) kann nach gängigen Erfahrungswerten zumindest hinsichtlich des relevanten Gewerbelärms wegen der besagten nur geringfügigen Überschreitungen ggf. z. T. bereits bei einem (leicht) angekippten Fenster erreicht werden, sodass es angemessen ist, derartige passive Schallschutzmaßnahmen einem wie oben dargelegt übermäßigen aktiven Schallschutz vorzuziehen.  
Das dem zugrunde liegende Schallgutachten ist dieser Begründung (ohne Anlagen) als Anlage 1 beigelegt.
6. Die zulässige **bebaubare Grundfläche** wurde nunmehr einheitlich in den von der Änderung des B-Plans erfassten WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und damit gegenüber der bislang im MI zulässigen GRZ in den betreffenden Bereichen entsprechend der Vorgaben der BauNVO um 0,2 reduziert. Zugleich wurde auf die bislang in den unverändert als WA festgesetzten Gebieten auf das maximale Maß einer absoluten Grundfläche nicht zuletzt aufgrund der Erfahrungen bei der Realisierung der ersten beiden Bauabschnitte des Bereichs „Am alten Schützenhaus“ verzichtet. Da die textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 unverändert fortgilt, wonach eine Überschreitung der GRZ (um 50 % entsprechend § 19 (4) BauNVO) nur dann möglich ist, wenn dies durch einen geringeren Versiegelungsgrad ausgeglichen wird, ist damit sichergestellt, dass nach wie vor mehr als die Hälfte der Wohngrundstücke unversiegelt bleibt.

7. Die Änderungen zu **überbaubaren Grundstücksflächen**, d. h. zu Baulinien und Baugrenzen basieren im Wesentlichen auf einer in der Breite sowie im Verlauf geringfügig geänderten Erschließungsstraße (Planstraße A). Dies resultiert nicht zuletzt aus den nunmehr geringeren Ansprüchen an den Ausbau dieser Straße gegenüber der vormals noch vorgegebenen hälftigen gewerblichen Nutzung der betreffenden Grundstücke im bisherigen MI.  
Die (mit einem Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze) neu festgesetzte Baugrenze im GE-E resultiert aus der erforderlichen Einbeziehung einer Teilfläche dieses Gebiets in die Satzung und der bislang im Zuge vorangegangener Änderungen des B-Plans diesbezüglich noch nicht erfolgten Anpassung dieser Festsetzung gegenüber dem ursprünglichen B-Plan.
8. Dem Wunsch des Projektentwicklers entsprechend wurden hinsichtlich der **Bauweise** auf den für eine Bebauung mit (zweigeschossigen) Stadtvillen vorgesehenen Grundstücken nunmehr ebenfalls Doppelhäuser zugelassen, wobei unverändert (lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.4) gilt, dass auch diese Grundstücke jeweils eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 20 m aufweisen müssen, womit weiterhin die angestrebte relativ aufgelockerte Bebauung dieses Wohngebietes gewährleistet ist.
9. Um die bislang für das vormalige MI angesichts der dort zulässigen gewerblichen Vorhaben relativ großzügig getroffenen Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** sowie zur **Bauweise** und zu **Dachformen** dem aktuellen Bauungskonzept und den daraus resultierenden städtebaulichen Anforderungen anzupassen, wurden die diesbezüglichen Festsetzungen entsprechend geändert bzw. ergänzt.
10. Gemäß der bereits ausgeführten Anpassung der Dimensionierung bzw. des Verlaufs der Planstraße A wurde die von ihr erfasste **Verkehrsfläche** entsprechend angepasst und in Anbetracht ihrer Funktion nunmehr ebenso wie die Planstraßen B und C als verkehrsberuhigter Bereich (als Teil einer Tempo 30-Zone im Gesamtgebiet) festgesetzt sowie im nordwestlichen Teilabschnitt um Stellflächen für PKW ergänzt.
11. Nicht zuletzt zur Klarstellung, dass die betreffenden Bereiche von einer Bebauung auch durch Nebenanlagen freizuhalten sind, wurde neben den vom Lärmschutzwall erfassten Flächen eine zwischen der Hohenzieritzer Straße und dem WA 7 gelegene Teilfläche des dortigen Grundstücks ebenso als (private) **Grünflächen** festgesetzt, wie die nach wie vor für den Erhalt des dortigen Baumbestandes festgesetzten Flächen im Nordosten bzw. Osten des von der Satzung erfassten Gebiets.

Die konkreten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in der Planzeichnung farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans sind dort in Schwarz-Weiß-Darstellung ersichtlich. Im Textteil der vorliegenden Satzung sind aus formal-rechtlichen Gründen nur die Änderungen bzw. Ergänzungen der bisherigen textlichen Festsetzungen aufgeführt. Zu deren besserem Verständnis bzw. zur verständlicheren Einordnung ist die Komplettfassung der textlichen Festsetzungen in der Fassung der vorliegenden 7. Änderung des B-Plans (mit den kursiv hervorgehobenen aktuellen Änderungen) als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt.

Die **Realisierung** der Planung im Bereich der Planstraße A soll unmittelbar nach Beschlussfassung beginnen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Erschließung dieses Bereichs wurde zwischen dem Eigentümer/ Projektentwickler (=Erschließungsträger) und der Stadt bereits abgeschlossen.

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Hauptbrut- und -vermehrungszeiten geschützter Tierarten (September bis Mitte März) erfolgen. Ist dieses aus bauplanerischen Gründen nicht möglich, ist bei der Herstellung der Baufreiheit nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan (in der Fassung der 6. Änderung) wie folgt:

<u>Gesamtgröße des Plangebiets:</u>	<u>17,86 ha</u>		
	<u>Bisher</u>	<u>Nach Änderung</u>	<u>Differenz</u>
Flächen der Baugrundstücke:	10,94 ha	10,98 ha	+ 0,04 ha
Verkehrsflächen / Flächen für Versorgungsanlagen:	1,20 ha	1,14 ha	- 0,06 ha
Grünflächen / Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen:	5,72 ha	5,74 ha	+ 0,02 ha

**Anlagen:**

Anlage 1: Schallgutachten (ohne Anlagen)

Anlage 2: Textliche Festsetzungen in der Fassung der 7. Änderung des B-Plans

Neustrelitz, 12.12.2018

  
Grund  
Bürgermeister

**Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des 7. Änderung des B-Planes Nr. 30/93 „Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See“ der Stadt Neustrelitz im Bereich des 3. Bauabschnittes der Straße Am alten Schützenhaus**

Land Mecklenburg-Vorpommern  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Stadt Neustrelitz  
Hohenzieritzer Straße  
17235 Neustrelitz

Berichtsnummer: **SFI-334-2018-4-2**

Berichtsdatum: **06.08.2018**

**sfi**

**sachverständige für  
immissionsschutz gmbh**

Gneisenaustraße 44-45  
10961 Berlin  
Tel (030) 22 50 54 71-0  
Fax (030) 22 50 54 71-9  
[www.sfimm.de](http://www.sfimm.de)