

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zur Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung
des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenber-
ger Chaussee-Süd/ Schlangentallee“**

erneut geänderter Entwurf

Stand: **September** 2021

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

Anlage: Fachbeitrag Artenschutz

1. Planungsanlass

Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (B-Plans) ist die Absicht, in dem von der Planung erfassten Bereich in Ergänzung des südwestlich an dieses Gebiet unmittelbar angrenzenden Teils der Siedlung Kalkhorst die hier vorhandenen Flächenpotenziale für den Bau von Eigenheimen zu aktivieren. Vor dem Hintergrund der zuletzt sogar noch verstärkten Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken soll somit mittels der 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans ein entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Im bereits vom Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16/91-15(1)/92 erfassten Teil weicht diese Absicht bzw. die mit ihr verbundene Konsequenz einer konfliktfreien Nachbarschaft zu den gewerblich genutzten angrenzenden Flächen von den bisherigen Festsetzungen dieses B-Plans ab, der jeweils einen Teil der Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausweist. Der übrige Teil des Plangebiets befindet sich bislang außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und stellt sich bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar. Vor diesen Hintergründen ist zur Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die geplante Aktivierung von Eigenheimgrundstücken neben der Änderung eine 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 östlich des zwischen Kranichstraße und An der Trift gelegenen Abschnitts der Schlangenallee. Dieses Teilgebiet ist Bestandteil der Siedlung Kalkhorst, welche wiederum im Westen des Stadtteils Strelitz-Alt, dem diese Siedlung stadträumlich zugeordnet ist, liegt. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das (hinsichtlich des Störgrades der zulässigen Nutzungen eingeschränkte) Gewerbegebiet an der Kranichstraße.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Flurstücke der Flur 56 der Gemarkung Neustrelitz: 150/1 (teilweise), 150/2, 150/9 (teilweise), 151/2, 151/3, 151/10, 182/1, 184 (teilweise), 185, 186, 187 (teilweise). Deren Gesamtfläche beträgt ca. 1,7 ha.

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein mit einem Gewerbebetrieb und einem Wohnhaus bebautes Grundstück und eine daran anschließende privat genutzte Frei- bzw. Spielfläche. Der (überwiegende) weitere Bereich wurde bislang als Grün- bzw. Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt.

3. Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die Aufstellung 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Aufgrund der Tatsache, dass § 13b BauGB bei bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleiteten Aufstellungsverfahren die Möglichkeit offeriert, für an im Zusammenhang bebaute Ortsteile grenzende Außenbereichsflächen B-Pläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen, und die dafür mögliche Grundfläche von 10.000 m² hier nicht erreicht wird, wird dieses Verfahren für den Teil des Satzungsgebiets angewendet, welcher bislang nicht vom Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16/91-15(1)/92 erfasst war. Dies betrifft somit die Flurstücke 182/1, 185, 186, 187 (teilweise). Für den übrigen Teil des von der vorliegenden Satzung erfassten Gebiets wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13a

BauGB angewendet, da es sich bei den vorgenommenen Änderungen des bisherigen B-Plans um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Hier gilt, dass die Fläche von 20.000 m² nicht überschritten werden darf. Selbst bei einem Zusammenfügen sowohl der unter § 13a BauGB fallenden als auch der nach § 13b BauGB beurteilten Teilbereiche wird eine Fläche von 10.000 m² nicht überschritten. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die vorliegende Satzung ist auch deshalb möglich, weil das Kriterium erfüllt wird, 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.

- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033)

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 der Änderung und Ergänzung des B-Plans abzuleiten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass diese Planung 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 Änderung der bisherigen Festsetzungen des B-Plans erfassten Teils des Plangebiets als Gewerbegebiet sowie teilweise als Grünfläche dar. Der den B-Plan ergänzende Teil ist dort als Wohnbaufläche dargestellt. Somit weichen lediglich die den B-Plan ändernden Festsetzungen zur zulässigen Nutzungsart von diesen Darstellungen der Grundzüge der bislang hier beabsichtigten Bodennutzung ab. Üblicherweise erfordert dies zumindest parallel zur Aufstellung bzw. Änderung/ Ergänzung des B-Plans eine förmliche Änderung des F-Plans. Hierauf konnte jedoch aufgrund des hier Anwendung findenden 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 wird das Ziel verfolgt, in Ergänzung bzw. „Abrundung“ der Siedlung Kalkhorst weitere Flächenpotenziale zum Zwecke des Baus von Eigenheimen

zu aktivieren. Die im städtischen Eigentum befindliche Teilfläche, für die der B-Plan geändert werden soll (Flurstücke 151/2 und 184), ist bislang als „Fläche zum Anpflanzen (...)“ festgesetzt. Auf einem Teil dieser Fläche, wie auch auf dem nördlich davon gelegenen, bereits bebauten Privatgrundstück erfolgt die Ausweisung eines Mischgebiets als „Puffer“ zum angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet. Auf dem anderen Teil dieser Fläche sowie den von der Ergänzung des B-Plans erfassten Flächen (Flurstücke 182/1, 185, 186 und teilweise 187), von denen sich das Flurstück 185 sowie die Teilfläche des Flurstücks 187 im Eigentum der Stadt befinden, ist mittels Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets die Aktivierung von Eigenheimgrundstücken vorgesehen. Neben der dem Mischgebiet zugeordneten Fläche beabsichtigt die Stadt die Veräußerung von insgesamt 8 Grundstücken zwischen ca. 600 und 1.100 m² zum Zwecke der Eigenheimbebauung. Da sich im Planungsprozess herausgestellt hat, dass die privaten Flurstücke nicht kurzfristig erworben und demzufolge auch nicht bei der Parzellierung der städtischen Grundstücke mit einbezogen werden können, wurde kein Parzellierungsvorschlag für die im Privateigentum befindlichen Flächen vorgenommen.

Die mit dieser Satzung verbundenen Festsetzungen ersetzen die bisherigen Regelungen des B-Plans in diesem Bereich vollständig. Im Einzelnen umfassen die Änderungen und Ergänzungen des B-Plans folgende Festsetzungen:

- Entsprechend dem Ziel der Aktivierung zusätzlicher Eigenheimgrundstücke wurde der überwiegende Teil der bislang noch nicht bebauten Flächen als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der im bisherigen B-Plan für die dortigen sowohl ursprünglich vorhandenen als auch zwischenzeitlich neu entstandenen Wohngrundstücke geregelten Nutzungsart. Vor dem Hintergrund, dass § 13b BauGB nur für B-Pläne anwendbar ist, mit denen ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, wurden unter Bezug auf eine diesbezügliche Rechtsprechung im allgemeinen Wohngebiet alle in § 4 Absatz 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen.
Um Nutzungskonflikte insbesondere hinsichtlich zulässiger Lärmemissionen bzw. -immissionen auszuschließen, wurde zum einen das bislang auf den Flurstücken 151/3 und 151/10 festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet nunmehr als **Mischgebiet** festgesetzt. Wegen der bereits hinsichtlich des Störgrades der zulässigen Gewerbenutzung bislang erfolgten Einschränkung ergibt sich diesbezüglich keine weitere Beschränkung der dortigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten. Vielmehr wird die Nutzung des derzeit von einem Sanitär- und Heizungsunternehmen genutzten Grundstücks hinsichtlich des Wohnens erweitert, was der ebenfalls auf dem Grundstück bereits vorhandenen Wohnnutzung entspricht. Zum anderen wird das südöstlich daran anschließende geplante Grundstück ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Allerdings wird hier der Störgrad einer möglichen Gewerbenutzung auf das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß begrenzt, was sich entsprechend in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 anhand der dort geregelten Einschränkung zulässiger Gewerbebetrieb widerspiegelt.
Die Festsetzung der Mischgebiete sowie des allgemeinen Wohngebiets erfolgte im Bereich der Flurstücke 150/2 und 151/2 sowie jeweils teilweise auf den Flurstücken 182/1 und 184 auf bislang festgesetzten Flächen für Bepflanzungen bzw. Grünflächen. Dies ist im Sinne einer optimalen bzw. wirtschaftlichen Nutzung dieser unmittelbar an die Schlangentallee angrenzenden Flächen entsprechend dem gegenwärtigen Bedarf nach Bauflächen gerechtfertigt.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich hinsichtlich ihrer Tiefe von 15 Metern weitestgehend an den im übrigen Plangebiet vorrangig erfolgten diesbezüglichen Festsetzungen. Für die städtebauliche Ordnung wurde es als ausreichend erachtet, dabei ausschließlich Baugrenzen festzusetzen, d. h. auf Baulinien, die insbesondere eine einheitliche Bauflucht sicherstellen würden, zu verzichten. Die straßenseitige Baugrenze wurde in der Regel mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt, um u. a. einen ausreichenden Abstand der künftigen Bebauung von den zu er-

haltenen Bäumen sicherzustellen. In den Mischgebieten wurden die überbaubaren Grundstücksgrenzen dagegen so dimensioniert, dass (wie bereits in den eingeschränkten Gewerbegebieten) eine weitmögliche bauliche Nutzbarkeit der gesamten Grundstücksfläche gegeben ist.

Um einen zusammenhängenden Vorgartenbereich sicherzustellen, wurden entsprechende Regelungen zur dortigen Unzulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 getroffen. Die Regelung, wonach die hintere Baugrenze durch diese Anlagen nur um bis zu 8,0 Meter überschritten werden dürfen, entspricht der Tiefe des Flurstücks 182/1 bzw. seiner maximalen hofseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

- Bis auf die Reduzierung der **Grundflächenzahl** im MI 1 von vormals (für das Gewerbegebiet möglichen) 0,8 auf nunmehr (für Mischgebiete maximal zulässige) 0,6 - was jedoch angesichts der Möglichkeit der Überschreitung dieses Maßes durch Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen wiederum bis auf 80 % der Grundstücksfläche keine relevanten Einschränkungen für die dortige Grundstücksnutzung darstellt - entsprechen sämtliche sonstige Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** einschließlich der diesbezüglichen Ausnahmen den Regelungen des B-Plans für das übrige Plangebiet.
- Gleiches trifft auf die Festsetzungen zur (parallel zur Straße auszurichtenden) **Stellung des Hauptbaukörpers bzw. der Hauptfirstrichtung** zu. Da je nach Gebäudeplanung entweder die Firstausrichtung oder die längenbezogene Stellung des Hauptbaukörpers markant ist, wurde dies alternativ in die Legende aufgenommen. Entscheidend ist grundsätzlich die straßenbegleitende Wirkung des Gebäudes.
- Auch die Festsetzung der offenen **Bauweise** entspricht grundsätzlich den für die allgemeinen Wohngebiete im übrigen Geltungsbereich des B-Plans erfolgten Festsetzungen. Allerdings wird im von der vorliegenden Satzung erfassten Bereich die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern nicht offeriert. Dies soll verhindern, dass durch einen eventuellen diesbezüglichen ungeordneten Wechsel zwischen Einzel- und Doppelhäusern die angestrebte und dem übrigen Plangebiet entsprechende Homogenität des Straßenbildes beeinträchtigt wird. Auch die nunmehr für das MI 1 festgesetzte offene (anstelle der für das Gewerbegebiet festgesetzten abweichenden) Bauweise hat für dieses Grundstück keine relevanten Auswirkungen, da sich die damit verbundene Beschränkung auf Gebäudelängen von maximal 50 Metern allein bereits aus den Grundstücksausmaßen bzw. den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. einzuhaltenden Abstandsflächen ergibt.
- Nr. 2.2 der textliche Festsetzungen 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 Abstandsreich errichtet werden können. Dies bewirkt gegenüber einer frei stehenden Garage keine Nachteile für das Nachbargrundstück hinsichtlich der Belichtung und Belüftung, ermöglicht aber dem betreffenden Bauherrn eine optimale Ausnutzung bzw. Freiflächengestaltung seines Grundstücks. Um den mit der Abstandsflächenregelung der LBauO M-V 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 LBauO 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 selbstschlie-

ßende 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.

Eine vor allem der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2013 Rechnung tragende Regelung betrifft die ergänzend hierzu getroffene Festsetzung, wonach auch Aufschüttungen und Stützmauern, die im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden stehen, in und ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Nach dieser Rechtsprechung müssen diese als Teil des Gebäudes betrachtet werden, was ohne eine derartige Regelung bedeuten würde, dass sie einen Abstand von mindestens 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten müssten. Demgegenüber sind „selbstständige“ Stützmauern laut LBauO M-V ohne eigene Abstandsflächen und somit bis an die Grenze des Nachbargrundstücks bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Da es bezüglich der Hintergründe zur Festlegung von Abstandsflächen (Besonnung/ Belichtung/ Brandschutz) keinen Unterschied macht, ob die jeweilige Stützwand oder sogar die betreffende Böschung im Zusammenhang mit einem Gebäude steht oder nicht, soll damit eine Gleichbehandlung beider Fälle sichergestellt werden. Zudem soll damit ermöglicht werden, Grundstücke insbesondere beim Erfordernis des Ausgleichs des Geländeniveaus an die jeweilige Straßenhöhe im Sinne einer flächensparenden Nutzung des Bodens möglichst effektiv zu bebauen und nicht allein aus diesem Grund übermäßig breite Grundstücke parzellieren zu müssen. Dass dies dahingehend „ausgenutzt“ werden könnte, das Gelände übermäßig über das Straßenniveau anzuheben, wird mit der Festsetzung der maximalen Fußbodenoberkante (Nrn. 1.3 und 1.5) verhindert. Die Regelung setzt allerdings voraus, dass bei der Bemessung der Abstandsfläche des betreffenden Gebäudes die Höhe der Auffüllung des Geländes, welche die jeweilige Böschung bzw. Stützmauer bewirkt, mit berücksichtigt wird. Anderenfalls könnte es zu Beeinträchtigungen des Nachbarn durch verstärkte Verschattungen kommen.

- Die unter Nr. 3 getroffene textliche Festsetzung zur **Höchstzahl zulässiger Wohnungen** in Form einer diesbezüglichen Beschränkung auf maximal zwei je Wohngebäude entspricht dem Ziel, diesen in Stadtrandlage befindlichen Wohnstandort entsprechend der Prägung der gesamten Siedlung Kalkhorst ausschließlich für eine „klassische“ Eigenheimbebauung mit maximal einer Einliegerwohnung bzw. generationsverbundenem Wohnen vorzuhalten. Alles andere würde strategischen Zielen der Stadt zur Wohnungsmarkt- bzw. -standortentwicklung, wie sie sich insbesondere aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt ergeben, entgegenstehen.

- Die unter Punkt 4 geregelten textlichen Festsetzungen zu **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** entsprechen den diesbezüglich für das übrige Plangebiet getroffenen Regelungen, wobei die Pflicht zur Zurückhaltung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück durch das Ergebnis orientierender Baugrunduntersuchungen gestützt wird, wonach grundsätzlich eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.

Die in der Planzeichnung festgesetzten **zu erhaltenen Bäume** erfassen den gesamten erhaltenswürdigen Baumbestand im Plangebiet, **welcher gemäß § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V als Allee geschützt ist**. Zum Schutz **dieser Bäume** wurde die textliche Festsetzung Nr. 4.3 ergänzend aufgenommen.

Da es im Bereich der Grundstückszufahrten erforderlich werden kann, einzelne im Jahr 2016 gepflanzte Bäume innerhalb des Straßenraums zu verpflanzen, was jedoch angesichts des noch jungen Alters dieser Bäume ohne deren Schädigung bzw. übermäßigen Aufwand grundsätzlich möglich ist, **wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises eine entsprechende Befreiung dafür in Aussicht gestellt (siehe dazu den Hinweis der textlichen Festsetzung Nr. 7).**

- Auch die in der Planzeichnung und dem Textteil getroffenen (gestalterischen) **Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften** entsprechen im Wesentlichen den diesbezüglichen Regelungen für das übrige B-Plan-Gebiet. Einzig die unter Nr. 5.2 aufgenommene Festsetzung zur Ausbildung der straßenseitigen Fassaden sowie die unter Nr. 5.3 erweiterte Möglichkeit zur (vollständigen) Dachbegrünung bzw. Nutzung des Dachs für Solaranlagen stellen den aktuellen Erfordernissen entsprechende zusätzlich bzw. ergänzend getroffene Festsetzungen dar.

Hintergrund der erstgenannten Regelung ist der aktuell zu verzeichnende Trend insbesondere auf dem Sektor des Eigenheimbaus, wonach die äußere Gebäudegliederung den Funktionen der jeweiligen Räume unterordnet wird, was häufig zu straßenseitig unzureichend gegliederten Fassadenansichten führt. Diese Gebäude entsprechen somit nicht den Mindestanforderungen der Baukultur. Ziel und städtebauliche Aufgabe ist daher eine Regelung, welche vor allem die straßenseitigen Gebäudeansichten steuert. Vor diesem Hintergrund wurden Regelungen getroffen, wonach Lochfassaden auszubilden sind, in denen Fenster im stehenden Format für eine symmetrische Fassadengliederung sorgen sollen. Zur hinreichenden Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung und Förderung einer diesen Anforderungen entsprechenden Architektur wurde hingegen die zweitgenannte Festsetzung zur Dachgestaltung geregelt.

- Unter Punkt 6 des Textteils wurden Verweise auf Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich eventuell auftretender archäologischer Funde (Nr. 6.1) sowie auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (Nr. 6.2) aufgenommen.

Vor dem Hintergrund, dass bei der vorliegenden Änderung und Ergänzung des B-Plans das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wird, war eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung (Umweltprüfung) nicht erforderlich. **Zudem ist in diesem Verfahren für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kein Ausgleich erforderlich, da sie vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.** Unabhängig hiervon wurde bereits im Vorfeld der Erarbeitung des B-Plans geprüft, inwieweit Belange des Umweltschutzes berührt werden **und die darauf bezogenen Auswirkungen der Planung so weit wie möglich gemindert werden können.**

Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere seitens der Stadt bodenschützende Maßnahmen getroffen. Dazu zählt die textliche Festsetzung Nr. 1.2, wonach die Grundflächenzahl nicht wie bei allgemeinen Wohngebieten üblich bis 0,6 sondern nur bis 0,5 überschritten werden darf. Zudem regelt die textliche Festsetzung Nr. 4.2, dass das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern unbelastet) zur Versickerung zu bringen ist.

Bezüglich der zu berücksichtigenden Belange eines hinreichenden Lärmschutzes bzw. der Vermeidung von Lärmkonflikten konnte festgestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen durch die Planung bzw. Beeinträchtigungen der neuen Nutzungen zu erwarten sind bzw. mit den o. g. Festsetzungen zu den Mischgebieten dieser Aspekt hinreichend Berücksichtigung findet. Eine Lärmbelastung innerhalb des Gebiets, die über die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verankerten Orientierungswerte hinausgeht, kann zudem wegen des zusätzlich zu erwartenden geringen Anliegerverkehrs sowie aufgrund der Bedeutung der das Plangebiet erschließenden Straße ausgeschlossen werden.

Zu Klärung, ob mit der Planung Belange des Artenschutzes berührt werden, wurde für das Plangebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist. Diesem liegen im Jahr 2020 durchgeführte Untersuchungen des Gebiets hinsichtlich des Vorhandenseins bzw. der Betroffenheit von geschützten Arten zugrun-

de. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung bzw. deren Realisierung keine Beeinträchtigungen geschützter Arten verbunden sind.

5. Realisierung der Planung / Erschließung

Die Realisierung der Planung in Form der Bebauung der vorgesehenen neuen Grundstücke ist unmittelbar nach Schaffung des Baurechts möglich. Da das Gebiet an eine vorhandene, funktionstüchtige Straße anschließt, in der sich alle relevanten Ver- und Entsorgungsmedien befinden (Strom-, Wasser-, Gas-, Abwasserleitungen), ist erschließungsseitig lediglich die Schaffung der entsprechenden Hausanschlüsse erforderlich.

6. Änderungen der Flächenbilanz des B-Plans

Von der Gesamtfläche des Plangebiets (1,73 ha) entfallen auf die Mischgebiete 0,38 ha, auf das allgemeine Wohngebiet 1,18 ha sowie auf die Verkehrsflächen und die Flächen für Versorgungsanlagen 0,17 ha.

Die damit verbundenen Änderungen und Ergänzungen haben folgende Auswirkungen auf die Flächenbilanz zum B-Plan:

	bisher	jetzt	Differenz
<u>Gesamtgröße</u>	<u>53,50 ha</u>	<u>54,43 ha</u>	<u>+ 0,93 ha</u>
Allgemeine Wohngebiete	11,80 ha	12,98 ha	+ 1,18 ha
Mischgebiete	-	0,38 ha	+ 0,38 ha
Gewerbegebiete	15,60 ha	15,34 ha	- 0,26 ha
Verkehrsflächen/ Flächen für Versorgungsanlagen	5,50 ha	5,51 ha	+ 0,01 ha
Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20,60 ha	20,22 ha	- 0,38 ha

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister