

Stadt Neustrelitz

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 44/98 „Am Borgwall - Fürstensee“**

Neustrelitz, den 26.02.2004

Gliederung

	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Übergeordnete Planungen	3
4. Lage und Umfang des Plangebietes	3
5. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
6. Gründe für die Aufstellung des B-Planes	4
7. Grundzüge der Planung	4
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	4
7.3 Erschließung	5
7.4 Grünordnerische Festsetzungen / Grünflächen	5
7.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	6
8. Auswirkung der Planung	6
9. Flächenbilanz	6

1. Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat auf ihrer Sitzung am 29.01.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage „Am Borgwall“ in Fürstensee beschlossen.

Bei der bis dahin zu verzeichnenden unkontrollierten baulichen Entwicklung bestand die Gefahr, dass sich die ehemalige Kleingartenanlage zu einem Wohngebiet entwickelt.

Mit der Ausweisung als Wochenendhausgebiet kann nun eine gezielte städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet gewährleistet werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-Vertr.ÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) (bis zum 31.12.97 i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.1.86 – BGBl. I S. 2253 – mit den jeweiligen Änderungen)
- b) 4. 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. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50)
- d) § 86 des Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVO Bl. M-V. 1998 S. 468), zuletzt geändert durch 1. ÄndG-LbauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 S. 60)

3. übergeordnete Planungen

Als verbindlicher Bauleitplan ist der B-Plan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan = vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln.

In dem am 13.03.2003 von der Stadtvertretung beschlossenen und mit Bekanntmachung seiner Genehmigung am 13.12.2003 wirksamen F-Plan der Stadt Neustrelitz ist das Gebiet des B-Planes als Wochenendhausgebiet dargestellt.

Ebenso geht aus der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung hervor, dass es die Festsetzung als Wochenendhausgebiet im B-Plan ausdrücklich unterstützt und somit den Zielen der Raum- und Landesplanung entsprochen wird.

4. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Neustrelitz - am Rande des Ortsteiles Fürstensee. Es umfasst die gesamte Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Am Borgwall“, die im Süden durch den Floßkanal, im Norden durch Waldflächen und im Osten bzw. im Westen durch Wiesen eingefasst wird. Das B-Plan-Gebiet umfasst ca. 5,6 ha.

5. derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet umfasst ursprünglich die Kleingartenanlage „Am Borgwall“ mit ihren Baulichkeiten, die den Forderungen des Bundeskleingartengesetzes entsprechen. Im Laufe der Jahre hat ein Großteil der Gartenbesitzer bauliche Veränderungen an den Gartenhäusern vorgenommen, so dass insbesondere am Wochenende in den Gartenhäusern gewohnt werden kann.

Die Topographie des Geländes weist einen Anstieg von Süd nach Nord auf.

6. Gründe für die Aufstellung des B-Planes

In Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses fanden Vorortbegehungen und Gespräche mit dem Gartenverein, dem Landkreis und dem Stadtplanungsamt statt. Es wurde der Bestand an Baulichkeiten in Augenschein genommen und es wurde festgestellt, dass eine Vielzahl von Gartenbesitzern bereits bauliche Veränderungen an den Gartenhäusern vorgenommen haben, seien es überdachte Terrassen, unterkellerte bzw. nicht unterkellerte Anbauten oder Carports. Durch eine bisher unkontrollierte Entwicklung der baulichen Situation über Jahre hinweg bestand die Gefahr, dass sich die Anlage ungenehmigt zu einem Wohngebiet entwickelt. Mit dem vorliegenden B-Plan und der Ausweisung als Wochenendhausgebiet kann eine eingeschränkte bauliche Entwicklung ermöglicht und eine gezielte städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet gewährleistet werden.

7. Grundzüge der Planung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 29.01.1998 und dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz wird das Plangebiet im B-Plan als Wochenendhausgebiet (SO-Woch) festgesetzt.

Die vorhandenen überbauten Grundstücksflächen lagen im Durchschnitt bei ca. 48 m². Aus verschiedenen Kommentierungen heraus und unter dem Aspekt, dass 2 bis 3 kleine Räume, eine Kochnische bzw. Küche und sanitäre Anlagen als ausreichend angesehen werden, um sich am Wochenende und im Urlaub erholen zu können, wurde die max. Grundfläche auf 60 m² festgesetzt.

Sich am Bestand orientierend wurde im B-Plan eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die städtebauliche Gliederung wird durch die vorhandene Bebauung einschließlich der vorhandenen Wegeführung bestimmt. Sie wird in der Planung beibehalten.

7.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Bestehende Baufluchten sollen weitestgehend erhalten bleiben. Aus diesem Grunde werden im B-Plan Baugrenzen festgesetzt.

Bei Gegenüberstellungen vom grundflächenmäßigen Bestand und der maximalen Grundfläche von 60m² ergaben sich für jedes Grundstück unterschiedliche Möglichkeiten der baulichen

Erweiterung des Bestandes. Aus diesem Grund sind an jedem Wochenendhaus die Baugrenzen unterschiedlich bemast.

Um auch weiterhin an der Kleingliedrigkeit der baulichen Anlagen und somit am sich Einfügen in die Landschaft festzuhalten, wird die offene Bauweise vorgesehen. Somit orientiert sich diese Festsetzung ebenfalls am Bestand.

Pkw-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf werden im B-Plan Gebiet festgesetzt.

7.3 Erschließung / Nebenanlagen

Das zukünftige Wochenendhausgebiet „Am Borgwall“ wird verkehrsseitig, wie bisher, über einen öffentlich genutzten Weg von der Straße nach Neustrelitz aus erschlossen. Dabei ist ein weiterer Ausbau dieses Weges durch die Stadt nicht vorgesehen, da er eine Ausbaustufe besitzt, die seiner Nutzung gerecht wird, zumal mit der Ausweisung als Wochenendhausgebiet nur ein Zustand festgeschrieben wird, welcher über Jahre hinweg bereits besteht.

Eine Veränderung in der Nutzung der innenliegenden Wege allerdings wird vorgenommen. Die Benutzung durch PKW wird nur noch zum Be- bzw. Entladen möglich sein. Das Parken wird auf den Wochenendgrundstücken zum einen wegen der absehbaren Lärm- und Geruchsbelastungen zum anderen aufgrund eines dann beeinträchtigten Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer Fläche mit bereits vorhandenen Kinderspielgeräten als Spielplatz entspricht wiederum dem derzeitigen Bestand.

Stromversorgung und Trinkwasseranschluss sind vorhanden. Die Anschlüsse wurden 1997 neu verlegt.

Das Wochenendhausgebiet wird aus topographischen Gründen (zwischen einem möglichen Anschlusspunkt an die Entwässerung liegt der Floßgraben und es gibt zu ungünstige Höhendifferenzen) und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt auf den Wochenendgrundstücken mittels abflussloser Sammelgruben, die für jedes Grundstück bereits vorhanden sind.

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, bzw. darüber hinaus ist es in geeigneten Fällen am Standort zu versickern.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Alle außerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken liegenden Flächen sollen als Grünflächen genutzt werden.

Da der Blick vom Norden auf das Wochenendhausgebiet aufgrund der bereits erfolgten Bebauung teilweise bis an die Grundstücksgrenzen heran, gestört ist, ist auf den Flurstücken

123/8, 123/6, 123/5, 123/4 und 123/3 entlang der Grundstücksgrenze zum anliegenden Weg eine immergrüne standortgerechte Bepflanzung festgesetzt worden.

7.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen, die die Dachform und im Besonderen die Dachneigung betreffen, orientieren sich am vorhandenen Bestand. Es soll mit diesen Festsetzungen verhindert werden, dass durch Spitzdächer die vorhandene einheitliche Dachlandschaft zerstört wird.

8. Auswirkung der Planung

Für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet wird es durch den B-Plan keine Änderungen geben. Mit der Ausweisung als Wochenendhausgebiet kann eine eingeschränkte bauliche Entwicklung ermöglicht und eine gezielte städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet gewährleistet werden.

9. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes (Wochenendhausgebiet): ca.	5,60 ha
<u>davon:</u> (ca. Angaben)	
Baugrundstücke	2,40 ha
Wege	1,62 ha
Gemeinschaftsflächen (einschl. Stellplätze)	1,495 ha
Spielplatz	0,085 ha

Neustrelitz, den 31.05.2005

Grund
Bürgermeister



[Handwritten signature]