

Stadt Neustrelitz

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 45/98**

„Zierke“

Gliederung	Seite
1. Planungsanlass/Aufstellungsbeschluss	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Lage und Größe des Plangebietes	3
4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
5. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage	4
6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans	4
7. Grundzüge der Planung	5
7.1. Allgemeines/Städtebauliches Konzept	5
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7.3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	6
7.4. Verkehrsflächen/ Erschließung	6
7.5. Grünordnerische Festsetzungen	7
7.6. Denkmalschutz	7
7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
7.8. Sonstiges/Hinweise	8
8. Flächenbilanz	8

1. Planungsanlass/ Aufstellungsbeschluss

Am 27.08.1998 hat die Stadtvertretung beschlossen, für die Ortslage Zierke und angrenzende Gebiete einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen. Wesentlicher Anlass hierfür war ein verstärktes Interesse an einer Bebauung in der sogenannten 2. Reihe, untermauert durch entsprechende Bauanträge, aus denen sich ein Planungserfordernis ergab.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) bzw. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Unter Bezug auf die Überleitungsvorschriften des BauGB (§ 233) in Verbindung mit der Tatsache, dass das Planverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde, werden die Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss **auf der Grundlage der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung des BauGB** durchgeführt. Insbesondere bedeutet dies, dass auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts bzw. auf eine förmliche Vorprüfung der Umweltauswirkungen verzichtet wurde.

- 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) 5. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch 1. ÄndG-LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 S. 60).

3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Gebiet des B-Planes befindet sich im Nordwesten der Stadt Neustrelitz, westlich der Penzliner Straße (L 52). Im Norden wird es durch die Rudower Straße und im Süden durch den Wiesenthaler Weg eingegrenzt. Im Westen schließen sich Wiesen sowie einzelne Gehöfte an. Nordöstlich befindet sich die Kläranlage der Stadt. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes umfasst ca. 22,8 ha.

4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Ursprünglich gab es in Zierke nur einige wenige Bauernhöfe mit Wohnhaus, Ställen und Scheunen mit sehr großen Grundstücken. Über die Jahrzehnte hinweg wurden die großen Grundstücke geteilt und neu bebaut. Die sich daraus ergebende Struktur hat sich im wesentlichen bis heute erhalten, wird aber an verschiedenen Stellen bereits durch Stichstraße und die sie begleitende Wohnbebauung unterbrochen.

Die Bebauung ist durch viele Neubebauungen in den 70-er Jahren dichter geworden. Somit entstanden neue Strukturen, die besonders nordwestlich der Straße „Zierke“ sichtbar werden. Entlang der Rudower Straße entstanden ebenfalls in den 70-er Jahren neue Wohnhäuser, die sich auch straßenbegleitend in die heute noch vorhandene dörfliche Struktur einfügen. Die ehemals vorhandenen großen Scheunen und Stallgebäude, die mit den Bauernhäusern eine Einheit bildeten, sind nur noch vereinzelt z.B. auf den Grundstücken Zierke 14 und 36 vorhanden. Landwirtschaft wird lediglich in geringem Umfang als Nebenerwerb betrieben. Deshalb sind neben den straßenbegleitenden Wohnhäusern heute Garagen, kleinere Stallgebäude für Kleintiere und Nebengebäude für die Höfe prägend.

Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen. Neben ebenfalls vorhandenem einzeltem Gewerbe (zwei Baufirmen, ein Hundesalon, ein Fahrradgeschäft, eine Tierarztpraxis) ist das Gebiet durch Wohngebäude in Form von Eigenheimen, Wiesen und einer Kleingartenanlage geprägt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen und vor allem Wiesen, die auch zur Pferdehaltung genutzt werden, umgeben die Ortslage Zierke. In einigen Bereichen sind hinter der Wohnbebauung im südöstlichen Teil des B-Plangebietes in den Wiesen einzelne Gartenlauben vorhanden. Die im südöstlichsten Teil liegende Kleingartenanlage dient überwiegend Bewohnern aus den Neubauten entlang der Rudower Straße zur Erholung.

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein kleiner Friedhof.

5. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage

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

Für die Stadt Neustrelitz liegt seit dem 13.12.2003 ein wirksamer F-Plan vor. In ihm ist das Plangebiet zum Großteil als Wohnbaufläche, im Nordosten als Mischgebiet sowie als Flächen für die Landwirtschaft, als Kleingartenanlage und als Friedhof dargestellt. Aufgrund der diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Festsetzungen der einzelnen Flächen-/Baugebietsnutzungen wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.

Des Weiteren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Insbesondere folgt der B-Plan dem Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Mecklenburgische Seenplatte vom 26.08.1998, wonach neue Wohnstandorte in bzw. an den Bestand zu integrieren sind. Auch unter Berücksichtigung des seit dem 16.07.2005 rechtskräftigen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern ist eine Vereinbarkeit mit den dort verankerten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Insbesondere in den 90-er Jahren fanden in der Ortslage Zierke bauliche Veränderungen statt, welche teilweise sehr in die alten dörflichen Strukturen eingegriffen haben. Diese Entwicklung soll mit dem Bebauungsplan in einen städtebaulich vertretbaren Rahmen gelenkt werden.

Es geht insbesondere darum, durch Optimierung der noch möglichen zu bebauenden Flächen den dörflichen Charakter des Ortsteiles Zierke weitestgehend zu erhalten.

Als Wohnstandort wird gerade diese Eigenschaft des Siedlungsbereichs in seiner überschaubaren Größe von den Anwohnern geschätzt und von Ansiedlungswilligen nachgefragt, so dass der B-Plan diese städtebauliche Qualität sichern soll.

7. Grundzüge der Planung

7.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan soll den Erhalt der dörflichen Struktur sichern, indem eine Erweiterung durch bauliche Anlagen nur vereinzelt durch Lückenschließungen möglich ist.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zu ersten Vorentwürfen ergab, dass bei zahlreichen Anwohnern von Zierke bauliche Erweiterungsabsichten bestanden, die zu einer städtebaulichen Variante führten, wonach im südöstlichen Teil der alten Dorfstraße von Zierke eine Bebauung zwischen den vorhandenen Wohngebäuden und dem Wiesenthaler Weg vorgesehen wurde. Dabei wurde die Straßenführung um die Kirche herum aufgegriffen und in einem größeren Bogen in das „Hinterland“ auf der östlichen Seite der alten Dorfstraße von Zierke verschoben, um dort beidseitig eine immer noch den dörflichen Erfordernissen angepasste bauliche Erweiterung durch Einfamilienhäuser vornehmen zu können.

Vor dem Hintergrund wiederum zahlreicher Anregungen gegen diese Variante wurde diese Planungsabsicht wieder verworfen.

Die somit im B-Plan aufgegriffene, auch von der Stadt Neustrelitz favorisierte Variante des ursprünglichen B-Plan-Vorentwurfs deckt sich mit den Bemühungen der Stadt Neustrelitz, die Ursprünglichkeit des ehemaligen Dorfes Zierke in dem Umfang, wie sie heute noch vorhanden ist, zu erhalten bzw. nur in geringem Maße zu erweitern.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan Gebiet sind Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Flächen für Dauerkleingärten und Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der überwiegende Teil der bebauten Flächen hat den Charakter den Wohnens und ist aus diesem Grund auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einschränkungen zu den lt. BauNVO generell bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie sie in den textlichen Festsetzungen geregelt sind, beziehen sich in den allgemeinen Wohngebieten auf Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die dem Planungsziel des Erhaltes der vorhandenen dörflichen Strukturen und des dörflichen Charakters nicht entsprechen. Aus diesem Grunde wurden sie ausgeschlossen.

Die Festsetzung des Mischgebiets im Nordwesten des Plangebiets erfolgte auf der Grundlage des F-Plans wegen der dortigen Bestandsprägung. Insbesondere wird damit den nordöstlich des Friedhofs vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Baubetriebe mit Lagerhallen) sowie dem an der nördlichen Grenze gelegenen Gewerbegrundstück (Baubetrieb) entsprochen.

Letzteres wurde vor dem Hintergrund des ihm benachbarten Metallhandelsunternehmens als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, was somit das Heranrücken von schutzwürdiger Wohnbebauung an dieses Unternehmen ausschließt.

Im Bereich der Wiesen, die sich hinter der Wohnbebauung vor allem im südöstlichen Teil des B-Plangebietes anschließen, sind einzelne Gartenlauben vorhanden, die

kleingärtnerisch genutzt werden. Hier sollen jedoch keinerlei bauliche Veränderungen zu einer Verfestigung des baulichen Bestandes führen. Um diesem städtebaulichen Ziel Nachdruck zu verleihen, sind diese Flächen im Entwurf des B-Planes als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Eine sich im südöstlichsten Teil des B-Plangebietes befindende Kleingartenanlage soll auch weiterhin erhalten bleiben, da gerade Anwohner der Geschossbauten in der Nachbarschaft hier Erholung finden. Es erfolgte aus diesem Grund eine Festsetzung als Dauerkleingartenanlage.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen in der Planzeichnung des B-Plans erfolgte eine Orientierung an der bestehenden baulichen Situation, wobei dabei besonders die vorhandenen Grundstücksgrößen Berücksichtigung fanden.

Prägend im Gebiet der Ortslage Zierke sind 1 bis 1 ½ -geschossige Wohnbebauungen. Diese vorhandene Situation war maßgebend für die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse. Im Bereich des Mischgebietes ergibt sich die Festsetzung der Zweigeschossigkeit ebenfalls aus der sich darstellenden vorhandenen Bestandssituation.

7.3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Um die dörfliche Struktur so wie sie heute noch vorhanden ist weiterhin zu erhalten, wurde eine dem Bestand angepasste Bebauung in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen sollen 20 m nicht überschreiten. Mit der 20-m-Begrenzung wird dem baulichen Bestand Rechnung getragen, welcher sich aus einer Mischung der vorhandenen Häuserfronten mit einer Länge zwischen 9 m und 24 m ergibt.

Neue überbaubare Grundstücksflächen und damit Möglichkeiten ergänzender Bebauungen sind nur vereinzelt festgesetzt worden. Dabei wird auf eine strikte Einhaltung der bisher prägenden straßenbegleitenden Bebauung auf der östlichen Seite der alten Dorfstraße Wert gelegt, hinter der keinerlei erweiternde Bebauung (durch eigenständige Hauptgebäude) vorgesehen ist. Es sind hier nur vereinzelte Lückenschließungen an der Rudower Straße und entlang der Straße Zierke einschließlich des Straßenbogens um die Kirche durch Eigenheime möglich.

Auf der ohnehin in vielfältigerer Weise bereits auch schon mit mehreren Stichstraßen versehenen westlichen Seite der alten Dorfstraße werden die Ortslage abrundende vereinzelte Bebauungen ermöglicht.

Die ehemals vorhandenen Einheiten aus straßenbegleitendem Wohnhaus, großen Scheunen und Stallgebäuden, sind nur noch vereinzelt vorhanden. Heute prägen neben den Wohnhäusern Garagen, kleinere Stellgebäude für Kleintiere und Nebengebäude, die sich hinter bzw. neben den Wohnhäusern befinden, das Bild. Aus diesem Grund sind Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundflächen prinzipiell zulässig. Um aber weiterhin die städtebauliche Wirkung der Wohngebäude entlang der Dorfstraße sicherzustellen, sollen diese jedoch nicht vor die Bauflucht entlang der Straße hervortreten.

7.4. Verkehrsflächen/ Erschließung

Der bauliche Bestand im Plangebiet ist über die Penzliner Straße, die Rudower Straße und Zierke vollständig erschlossen. Im gesamten B-Plan-Gebiet, besonders auf der nordwestlichen Seite der Straße Zierke sind zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke auch nach 1990 einige private Zufahrtswege entstanden. Diese stellen

zwar nicht ein städtebauliches Optimum dar, sind jedoch als Fortführung der bereits in den 70-er Jahren errichteten öffentlichen Stichstraßen zu den im südwestlichen Teil des B-Plan-Gebietes liegenden Wohnhäusern in die dortige Struktur integriert. Die öffentlichen wie auch privaten Zufahrtsstraßen stellen sich einerseits als „Sackgassen“ mit Wendemöglichkeit andererseits als Verbindung zwischen Wiesenthaler Weg und Zierke dar.

Vor dem Hintergrund, dass alle Grundstücke als erschlossen angesehen werden können und Neubebauungen in großem Umfang nicht vorgesehen sind, ergibt sich nicht die Notwendigkeit einer Neuerschließung. Lediglich Straßenausbaumaßnahmen sind z. T. bereits erfolgt und sollen auch mittelfristig in Zierke die Erschließungsqualität heben.

Medienseitig ist das Plangebiet mit Wasser, Strom und Gas sowie Abwasserkanälen (Trennsystem) komplett erschlossen. Lediglich für die „Abrundungsbereiche“ (Flurstücke 46/7, 48, 59/1 und 75) ist einer Erweiterung dieser Anlagen erforderlich und möglich.

7.5. Grünordnerische Festsetzungen

Die im B-Plan-Gebiet vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser > 10 cm sind in Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Stadt vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für abgängige Einzelbäume muss möglichst an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorgenommen werden. Damit wird dem Erhalt des Charakters dieser in einem landschaftlich reizvollen Umfeld liegenden und mit viel Grün ausgestatteten Wohnlage weiterhin entsprochen.

Auf den neu entstehenden Baugrundstücken ist dem gemäß pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.

Die Fläche um die Kirche prägt entscheidend den dörflichen Charakter. Sie wird nun durch die Festsetzung im B-Plan noch um ein kleines Teilstück erweitert, so dass eine grüne Insel entsteht, welche durch die neu gestaltete Straße eingefasst wird.

Am westlichen Rand des B-Plan-Gebietes befindet sich ein Biotop (Trockenrasen mit Grasnelken) das im B-Plan entsprechend verankert ist und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Eine etwas weiter nordöstlich davon gelegene Fläche schließt sich unmittelbar an den Friedhof an und bildet durch die Festsetzung des Erhaltes der Bepflanzung aus alten Bäumen und altem Strauchwerk einen attraktiven Übergang in die freie Landschaft.

Durch die vorgenannten Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass die mit dem B-Plan möglichen geringen Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der abrundenden Bebauung im Westen des Plangebiets hinreichend ausgeglichen werden.

7.6. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich gemäß Denkmalliste des Landkreises Mecklenburg-Strelitz in Form des Friedhofs bzw. des dort befindlichen Grabsteins für Catharina Sophia Stegemann sowie der Kirche und eines vor ihr gelegenen Kriegerdenkmals Baudenkmale, welche entsprechend nachrichtlich übernommen wurden.

Die südlich der Rudower Straße und im Bereich des privaten Wohnwegs zwischen

dem Areal der Kirche und dem Wiesenthaler Weg befindlichen Bodendenkmale sind ebenfalls in der Planzeichnung und unter Punkt 4.2. des Textteils nachrichtlich übernommen worden.

7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Grundlage für die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ist der prägende Bestand im Plangebiet. Daraus resultiert, dass sowohl verputzte als auch verklinkerte Fassaden für zulässig erklärt werden. Das schließt nicht aus, dass untergeordnete Fassadenteile auch aus Holz errichtet werden können, da diese in dörflichen Lagen einen besonderen Stellenwert einnehmen und somit eine positive Wirkung auf das gesamte Erscheinungsbild erzielen können.

Als Dachdeckung für die geneigten Dächer sind gemäß der Bestandsprägung und des Ziels des Erhalts derselben rote bis rotbraune und dunkeltonige Ziegeleindeckungen zu verwenden.

Ebenfalls auf Grund der Vorprägung durch bestehende Einzäunungen im B-Plan-Gebiet sind maximal 1,20 m hohe Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum in durchlässiger Gestaltung zulässig.

7.8. Hinweise/ Sonstiges

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

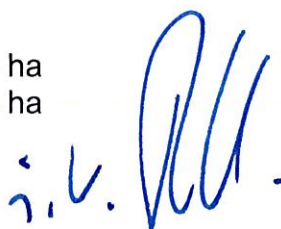
Seitens des Brandschutzes wird darauf verwiesen, dass ein Löschwasserbedarf im Plangebiet von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden besteht. Sofern dies nicht aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann, könnte dem mittels einer Saugstelle mit Zufahrt am Zierker See entsprochen werden.

Die nachrichtliche Übernahme Nr. 4.3. hat ebenfalls vorrangig brandschutzrechtliche Hintergründe und soll eine schnelle Erreichbarkeit der Grundstück im Brandfall sicherstellen. Sie wurde von dem Hintergrund der im B-Plan verankerten privaten Zufahrten als Verweis auf die LBauO aufgenommen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	22,8 ha
Allgemeine Wohngebiete	9,2 ha
Mischgebiete	3,0 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete	0,2 ha
Verkehrsflächen	0,9 ha
Grünflächen	1,8 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,3 ha
Flächen für die Landwirtschaft	7,4 ha

Neustrelitz, 10.07.2006


Grund
Bürgermeister