

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zur Satzung über die erste (vereinfachte) Änderung des
Bebauungsplans Nr. 46/98 „Ehemaliges HdW-Gelände“**

Gliederung:

1. Planungserlass / Änderungsverfahren
2. Rechtsgrundlagen
3. Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen
4. Lage und Umfang des Plangebiets sowie der von den Änderungen betroffenen Flächen
5. Inhalt der Änderungen
 - 5.1. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Nebenanlagen
 - 5.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Sonstiges (Hinweis zu Umweltprüfungspflicht)
7. Flächenbilanz

1. Planungserlass

Den Anlass für die vorliegende Planänderung bildet die zwischenzeitlich eingetretene Situation im Plangebiet, wonach ein Teil der dort errichteten baulichen Anlagen von bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plans) abweicht. Dies betrifft insbesondere Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen sowie außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen errichtete Garagen (bzw. Carports mit integriertem Abstellraum).

Die meisten dieser Vorhaben wurden mittels Befreiungen bzw. Ausnahmen von den B-Plan-Festsetzungen realisiert. Zwei vorhandene Garagen sind allerdings ohne eine dafür bislang erforderliche Ausnahmegenehmigung errichtet worden.

Vorrangig der letztgenannte Aspekt bildete den Hintergrund für eine am 15.02.2005 im Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung der Stadtvertretung geführte Beratung zur Frage, inwieweit an den diesbezüglichen bisherigen Festsetzungen des B-Plans festgehalten werden soll. Im Ergebnis empfahl der Ausschuss unter Würdigung aller dabei zu betrachtender Sachverhalte, den B-Plan entsprechend zu ändern.

Die in Rede stehenden Änderungen des seit seiner Bekanntmachung am 19.06.1999 geltenden B-Plans sind nicht mit einem Abweichen von Grundzügen der bisherigen Planung verbunden. Näheres hierzu ergibt sich aus den Ausführungen unter Punkt 5.

Da zudem damit kein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und durch die Änderungen keine Umweltschutzgüter beeinträchtigt werden, konnte die Satzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Deshalb wurden zum Satzungsentwurf nur die hiervon betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

2. Rechtsgrundlagen

Die Änderungssatzung basiert auf den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB), hier insbesondere auf den §§ 2 und 10 sowie - bezüglich der Wahl des vereinfachten Verfahrens - auf § 13.

Daneben stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) in dieser Planung insbesondere zu berücksichtigende Rechtsvorschriften dar.

3. Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen

Allein wegen der festgestellten Beibehaltung der Grundzüge des B-Plans „Ehemaliges HdW-Gelände“ entspricht auch die Satzung über dessen erste Änderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind zwar gegenüber dem damaligen Aufstellungsverfahren zuletzt im Rahmen des Raumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst worden, was jedoch nicht zu anderen raumordnerischen Ansätzen bezüglich der mit der vorherigen Planung verbundenen Ziele der städtebaulichen Entwicklung führte.

Entsprechendes gilt für das in § 1 (2) BauGB geregelte Erfordernis der Entwicklung des B-Plans aus dem F-Plan. In diesem ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Lage und Umfang des Plangebiets sowie der von den Änderungen betroffenen Flächen

Das B-Plan-Gebiet liegt südwestlich des Stadtkerns von Neustrelitz bzw. des an ihn grenzenden Schlossparks. Es grenzt im Westen an die Useriner Straße, im Norden an zwei Gärtnereien sowie im Süden an die Kastanienallee und umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha. Von den Änderungen erfasst werden alle baulich nutzbaren Grundstücke im äußeren Bereich der ringförmigen Erschließungsstraße. Im Einzelnen sind dies die Flurstücke 12/2 -7, 12/10, 12/14, 12/18, 12/20, 12/22, 12/24 und 12/25 der Flur 29 der Gemarkung Neustrelitz

5. Inhalt der Änderungen

Die einzelnen Änderungen der Planzeichnung sind dort als farbige Festsetzungen zu erkennen. Die geänderten textlichen Festsetzungen sind im Textteil gesondert aufgeführt.

5.1. Maß der baulichen Nutzung

Für sämtliche vorgenannte Grundstücke waren bislang im B-Plan bezüglich der baulich nutzbaren Flächen absolute Grundflächen festgesetzt. Diese betragen für jedes Grundstück 180 m². Eine Überschreitung dieser Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wurde im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ausgeschlossen.

Vorrangiger Hintergrund hierfür war, die durch die Planung zusätzlich bebaute bzw. versiegelte Fläche auf dem vormalig dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstück des ehemaligen HdW auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren, um zugleich die für den damit einhergehenden Eingriff die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen gering zu halten. Dies lag nicht zuletzt im Interesse des damaligen Grundstücksentwicklers, musste er doch die im Plangebiet nicht realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen mittels eines städtebaulichen Vertrags außerhalb des Gebiets umsetzen bzw. finanzieren.

Im Zuge der Realisierung der einzelnen Wohngebäude zeigte sich, dass u. a. wegen des weitestgehenden Verzichts auf Unterkellerungen (vor dem Hintergrund dafür ungünstiger Baugrund- bzw. hydrologischer Verhältnisse) die Bauherren diese Obergrenze in der Regel nicht einhalten konnten. Zugleich fiel im Zuge der Bearbeitung entsprechender Befreiungsanträge auf, dass die dafür den wesentlichen Hintergrund bildende ökologische Bilanzierung zum B-Plan einen nicht unbedeutenden Rechenfehler enthielt. Dabei wurde für die Grundstücke 1 - 4 (jetzige Flurstücke 12/3 -12/6) eine gegenüber der B-Plan-Festsetzung doppelt so große versiegelte Fläche angesetzt.

Die auf dieser Grundlage festgesetzten und realisierten Ausgleichsmaßnahmen hätten demzufolge einen wesentlich größeren Eingriff ermöglicht. Vor diesem Hintergrund wurden die betreffenden Anträge auf Überschreitung der Grundfläche regelmäßig in Form von Befreiungen genehmigt.

Die nunmehr erfolgte Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), also eines maximalen (prozentualen) Anteils der bebaubaren an der Gesamtgrundstücksfläche passt den B-Plan somit an diesen Sachverhalt an. Dabei wurde entsprechend der Grundstücksgröße eine GRZ zwischen 0,3 (große Grundstücke) und 0,4 (kleinere Grundstücke) gewählt.

Diese Staffelung entsprechend der Fläche der Baugrundstücke stellt sicher, dass das bisherige Ziel gewahrt bleibt, eine übermäßige Bebauung aufgrund einer größeren verfügbaren Fläche zu vermeiden.

Da eine Überschreitung dieser GRZ durch bauliche Anlagen, die keine Hochbauten sind (also Stellplätze und deren Zufahrten), bis zu einem bestimmten Maß städtebaulich unbedenklich ist, wurde die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2.1 ergänzend hierzu neu gefasst. Danach ist eine Überschreitung um bis zu 10 % der GRZ möglich, wenn dies durch Maßnahmen des (ökologischen) Ausgleichs der zusätzlichen Versiegelung kompensiert wird.

Letzteres ist notwendig, um die bisherige – nach Berücksichtigung des o. g. Rechenfehlers auch bei den nunmehr festgesetzten GRZ – ausgeglichene Bilanz zwischen Eingriffen und deren Ausgleich weiterhin sicherzustellen und damit auch den diesbezüglichen Planungsgrundzug nicht zu verletzen. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht gegenüber dem bisherigen B-Plan zugleich aber auch eine größere Flexibilität bei der Behandlung individueller Erfordernisse der Grundstücksnutzung/-gestaltung.

Das mittig gelegene Grundstück (ehemaliges HdW) ist außer von der letztgenannten ergänzenden Regelung nicht von der o.g. Änderung betroffen, da hier bereits im bisherigen B-Plan eine GRZ von 0,4 festgesetzt war.

5.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Nebenanlagen

Die Neuregelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und hier insbesondere die Frage, inwieweit außerhalb derselben Garagen und Nebenanlagen errichtet werden dürfen, betreffen ebenfalls nicht das Grundstück des ehemaligen HdW, da hierzu dort kein ergänzender Regelungsbedarf besteht.

Letzteres stellte sich im Rahmen der Entwicklung des Baugebiets allerdings für die anderen Grundstücke heraus. Der bisherige B-Plan ermöglichte diesbezüglich unter Punkt 2.2. des Textteils die (nur) ausnahmsweise Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen.

Hintergrund hierfür war der im Rahmen des damaligen Aufstellungsverfahrens wiederholt ausgedrückte Wille, einem Wildwuchs von separaten Garagen oder Nebenanlagen entgegenzusteuern. Sie sollten vorrangig in die festgesetzten Baufelder, d. h. möglichst in die neu entstehenden Gebäude integriert werden und nur in vertretbaren Ausnahmefällen möglichst in transparenter Form als Einzelanlagen errichtet werden. Dieser Zielsetzung entsprachen ebenfalls die gegenüber der Stadt bekundeten Absichten des damaligen Investors.

Dieser hatte ursprünglich vor, die neuen Gebäude selbst zu errichten und zu vermarkten. In diesem Zuge wollte er dafür Sorge tragen, dass eine Integration von Nebenanlagen weitestgehend bei der Planung der Gebäude berücksichtigt wird. Dies war in den mit ihm abgestimmten Baufeldern auch möglich.

Allerdings wurde hiervon bislang bei keinem der Bauvorhaben Gebrauch gemacht. Eine zumindest beratende Einflussnahme der Stadt war faktisch nicht gegeben, da die abweichend von dem ursprünglichen „Bauträgermodell“ letztendlich individuell durch die neuen Grundstückseigentümer errichteten Eigenheime auf der Grundlage des mit seiner Bekanntmachung am 19.06.99 in Kraft getretenen Bebauungsplans baugenehmigungsfrei realisierbar waren. Dabei wurden bei dem Großteil der Bauvorhaben die verfügbaren Baufelder durch die Hauptgebäude so in Anspruch genommen, dass - auch bedingt durch deren konkrete bauliche Ausführung - die ebenfalls beabsichtigte Errichtung dort nicht berücksichtigter Garagen und Nebenanlagen nur noch außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen möglich war. Gerade dies sollte jedoch lt. B-Plan nur in Ausnahmefällen erfolgen. Mit der so zu erreichenden Auflockerung der neuen Bebauung sollte insbesondere die Wahrnehmung der beabsichtigten optischen Dominanz des ehemaligen HdW sichergestellt werden.

An den zwischenzeitlich -teilweise ohne eine Ausnahmegenehmigung- errichteten Carports und Nebenanlagen zeigt sich, dass die bisherigen städtebaulichen Ansätze in der hier konkret anzutreffenden Praxis keine Entsprechung gefunden haben. Unabhängig von den offensichtlichen Ursachen hierfür entstand nunmehr das Problem, dass dem - grundsätzlich verständlichen - individuellen Anspruch auf Schaffung einer geeigneten Unterstellmöglichkeit für die PKW's verknüpft mit Lager-/Abstellräumen ohne Einschränkung der ursprünglichen stadtgestalterischen Ansprüche an die Entwicklung dieses Standorts und somit mit den bisherigen Festsetzungen des Plans nicht entsprochen werden konnte.

Vor diesem Hintergrund wurden mehrere Entscheidungsvarianten zum Umgang mit der entstandenen Situation in der Stadt diskutiert.

Die in deren Ergebnis vorgenommenen Änderungen stellen einen Kompromiss zwischen den Erfordernissen einer bedarfsgerechten Grundstücksnutzung und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt dar. Sie sehen je Grundstück einen eingegrenzten, d. h. als Fläche für Garagen und Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsgaragen (FS 12/22) festgesetzten Teilbereich vor, der dem jetzigen Realisierungs- bzw. Antragsstand entspricht. Da diese Festsetzung mit einer Neufassung der bisherigen Nr. 2.2. des Textteils verknüpft ist, wonach diese Anlagen außerhalb dieser Fläche unzulässig sind, ist damit eine darüber hinaus gehende Verdichtung der Grundstücke durch Hochbauten nunmehr definitiv ausgeschlossen.

Verbunden wurde diese Aufnahme von Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit einer Reduzierung der Breite der Baufelder auf den drei kleinsten Grundstücken im bislang hin-

sichtlich der Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung im Umfeld des ehemaligen HdW besonders sensibel betrachteten Bereich der Flurstücke 12/3 bis 12/7.

Dadurch wird ein Ausgleich für die zusätzliche Überbauung bisher nur sehr eingeschränkt baulich nutzbarer (nicht überbaubarer) Grundstücksflächen in Form dauerhaft gesicherter vergrößerter „Lücken“ bzw. Abstände zwischen den Gebäuden erreicht.

Die nunmehr dort noch vorhandene Breite der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche von 13 m ist insofern gerechtfertigt, als die in den vorher 15 m breiten Baufeldern bislang beabsichtigte Errichtung der Garagen und Nebenanlagen ja wie ausgeführt nicht erfolgte. Dies ist lediglich auf dem Flurstück 12/7 geplant (eine Bodenplatte für eine Garage ist dort bereits errichtet worden), so dass dieses Grundstück auch aufgrund seiner großen Breite von dieser Baufeldverkleinerung ausgenommen wurde. Im Übrigen entspricht die jetzige Breite den Ausmaßen der errichteten Eigenheime bzw. lässt z.T. auch noch geringfügige Erweiterungen derselben zu.

Somit kann festgestellt werden, dass auch mit den ergänzenden Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen die bisherigen Planungsgrundzüge gewahrt bleiben, die sich in Form des hierbei relevanten Ziels der Errichtung von Wohngebäuden mit den erforderlichen Nebenanlagen darstellen.

Die Frage wie bzw. wo diese Nebenanlagen angeordnet, dimensioniert und ausgeführt werden, berührt demgegenüber den Sachverhalt der städtebaulichen Vertretbarkeit. Diese ist nach Abwägung aller dabei heranzuziehender Belange mit den nunmehr getroffenen neuen bzw. geänderten Festsetzungen gegeben.

Die auch lt. neuem Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen nach wie vor geregelten Ausnahmen (betreffend Nebenanlagen auf den Flurstücken 12/16 und 12/22 sowie Stellflächen, jeweils außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen) unterliegen weiterhin den aus der Begründung zum B-Plan hervorgehenden Rahmenbedingungen.

5.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die unter diese Problematik fallenden Änderungen (in der Planzeichnung grün dargestellt) haben lediglich klarstellenden Charakter.

So wurde eine kleine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft deshalb zusätzlich festgesetzt, da sie zum zwischenzeitlich neu gebildeten Flurstück 12/13 gehört und dessen Bereich bislang zum Großteil in dieser Form ausgewiesen wurde.

Die Flurstücke 12/2 und 12/14 sind als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt worden, was der bereits bestehenden textlichen Festsetzung Nr. 3.2 entspricht, die u. a. dort die Anpflanzung von 6 Bäumen vorgibt.

6. Sonstiges (Hinweis zur Umweltprüfungspflicht)

Aus der Tatsache, dass die B-Plan-Änderung im vereinfachten Verfahren vorgenommen wird (siehe Punkt 1) folgt, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Fertigung eines Umweltberichts abgesehen wird. Dies ist allein unter dem Aspekt nachvollziehbar, als ganz offensichtlich durch die vorgenommenen Änderungen keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

7. Flächenbilanz

Aus den Planänderungen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der bisherigen Flächenbilanz, da bis auf die kleine unter Punkt 5.3. genannte „Entwicklungsfläche“ hierdurch keine Größen von festgesetzten Baugebieten, Verkehrsflächen u. a. Flächen verändert werden. Dennoch haben sich geringfügige Veränderungen aus der Tatsache ergeben, dass es gegenüber dem B-Plan zu Veränderungen der Flurstücke kam (insbesondere im Zusammenhang mit der Heraussmessung der Straßenverkehrsfläche).

Da zudem in der Begründung zur bisherigen Fassung des B-Plans eine Auflistung von Flächen nur im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgte, ist es angebracht, die aktualisierte - Flächenbilanz im Rahmen dieser Änderungssatzung aufzuführen.

Sie stellt sich wie folgt dar:

Gesamtgröße des Plangebiets: 1,22 ha

Allgemeine Wohngebiete: 0,97 ha

Verkehrsflächen: 0,13 ha

Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und
Landschaft: 0,12 ha

Neustrelitz, 30.11.05



Grund
Bürgermeister