

# **Stadt Neustrelitz**

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 63/11  
„Bohlenstraße“**

## Gliederung

	Seite
1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans	3
2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren	3
3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung	4
4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlagen	4
5. Grundzüge der Planung	
5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen und Höchstmaß zulässiger Wohnungen	6
5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung	7
5.5 Grünflächen	7
5.6 Umweltschutz/ Grünordnung	7
5.7 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	8
5.8 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	9
6. Realisierung der Planung	9
7. Flächenbilanz	10

## **1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans**

Am 20.01.2011 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für einen Teil des Gebiets zwischen Neubrandenburger Straße und Bachstraße ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll.

Nach der Umgestaltung des Schulgeländes in Strelitz-Alt soll nunmehr eine Neuordnung des angrenzenden Gebiets im Bereich der Bohlenstraße erfolgen. In Verbindung mit dem dabei geplanten Anschluss dieser Straße an die Bachstraße werden insbesondere Potenziale für neue Eigenheimgrundstücke aktiviert, welche aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Einrichtungen sozialer Infrastruktur (Grundschule, Sporthalle, Volkshochschule usw.) über eine gute Grundversorgung verfügen.

Die Lenkung der noch immer vorhandenen Nachfrage nach Eigenheimstandorten auf diesen Bereich soll die Bedeutung von Strelitz-Alt als Wohnstandort stärken und damit zugleich die dort vorhandenen infrastrukturellen Ausstattungen bzw. Angebote sichern sowie (weiter)entwickeln.

Da dieses Ziel im Rahmen des derzeit geltenden Baurechts nicht bzw. nur teilweise erreichbar ist, wurde hierfür die Erarbeitung eines B-Plans erforderlich.

## **2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren**

Die Aufstellung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen Grundlagen des Baurechts:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Auf der Grundlage der Regelungen des § 13a BauGB wurde für die Aufstellung des B-Plans das beschleunigte Verfahren angewendet. Dies fußt auf dem Sachverhalt, dass mit ihm eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Stadt verbunden ist. Sie stellt sich als Nachverdichtung gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB dar.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird zudem durch den Aspekt gestützt bzw. ermöglicht, dass die lt. B-Plan mögliche Gesamtgrundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit dem B-Plan kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Die mit ihm seitens der Stadt bezweckten Vorhaben fallen weder unter die dazu getroffenen Regelungen der Anlage 1 des UVP-Gesetzes noch unter das diesbezügliche Landesrecht. Ebenso kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des B-Plans zur Art und zum Maß der Nutzung sowie zur verfügbaren bebaubaren Grundstücksfläche nicht ermöglichen, dass hier ein derartiges Vorhaben realisiert werden könnte.

Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen, auf die vorliegende Planung zu. Derartige Gebiete befinden sich nicht in einem Umgebungsbereich zum Plangebiet, in dem entsprechende Beeinträchtigungen vermutet werden müssen.

- b) 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 des Gesetzes 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. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323).

### **3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Strelitz-Alt. Es grenzt im Nordosten an die Neu-brandenburger Straße sowie im Südwesten an die Bachstraße.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 94 (Teilfläche), 95, 96/7 (Teilfläche), 107/3, 111/1 - 116, 120 (Teilfläche), 121 - 128 sowie 135, 136 (Teilfläche), 137 (Teilfläche), 138 und 140 (Teilfläche) der Flur 47 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 1,03 ha.

Im Norden des Plangebietes befindet sich der Vorplatz der Sporthalle. Der Osten des Gebietes wird durch Garagengebäude geprägt. Im südlichen Teil befindet sich ein eingeschossiges Büro- und Garagengebäude. Der westliche Bereich stellt sich als Brachfläche dar. Ein Einzelgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit Nebenanlagen bebaut.

### **4. 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 als Wohnbaufläche dargestellt. Ergänzt bzw. konkretisiert wird diese Darstellung durch die Ausführungen im Erläuterungsbericht des F-Plans, der für die neu zu aktivierenden Flächen im Stadtgebiet die Entwicklung kleinräumiger Eigenheimstandorte vorsieht. Angesichts der diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Festsetzungen der Baugebietsnutzungen wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.

Des Weiteren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Insbesondere folgt der B-Plan dem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms für die Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011, wonach der Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (Vgl. RREP S. 62). Auch unter Berücksichtigung des seit dem 14.07.2005 rechtskräftigen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern ist eine Vereinbarkeit mit den dort verankerten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

Eine weitere wichtige Planungsgrundlage, die zwar bezüglich der rechtlichen Verbindlichkeit nicht den Status der Vorgenannten hat, sich jedoch als Handlungsanleitung für die weitergehende städtebauliche Planung der Stadt versteht, ist das Stadtteilkonzept Strelitz-Alt. Es basiert auf dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und schreibt dieses fort bzw. konkretisiert es. Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurden seine Inhalte bzw. strategischen Entwicklungsziele für Strelitz-Alt in Form eines kleinteilig ergänzenden Siedlungsbaus entsprechend berücksichtigt. Konkretisiert wird das Konzept weiterhin durch eine ursprünglich als B-Plan aufgestellte und nunmehr für den Bereich „Alex/Bauhof“ als informeller Plan für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes fungierende Planung.

## **5. Grundzüge der Planung**

### **5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet wurde in drei Teilgebiete gegliedert. Maßgebend dafür waren die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten hinsichtlich der jeweiligen Bereiche. Im Teilgebiet 1 sollen durch die Errichtung von Gebäuden mit Stadtvillen- bzw. Stadthauscharakter angemessene, Baufluchten erzeugende Komplementäre zur vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung entlang der Bachstraße entstehen, die Zeugnis heutiger Bebauung sind. In den Teilgebieten 2 und 3 ist entlang der Bohlenstraße eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Dabei soll im Teilgebiet 2 der Nachfrage nach Bauplätzen, auf denen die Errichtung von Häusern im Bungalowstil möglich ist, nachgekommen werden.

Sowohl in Anbetracht des derzeitigen als auch aus jetziger Sicht anhaltenden Leerstands im Bereich des Geschosswohnungsbaus im Kontext mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung resultiert bei der geplanten Neubebauung die Konzentration auf Eigenheime. Damit wird zudem der hier bestehenden und mittelfristig weiterhin zu erwartenden Nachfrage entsprochen.

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß den vorgenannten grundsätzlichen Zielstellungen zur Entwicklung des Plangebiets wurde die Art der baulichen Nutzung in allen Teilgebieten als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was den benachbarten Grundstücken an der Bachstraße und großenteils auch an der Neubrandenburger Straße entspricht.

Damit wird eine gleichzeitige Integration von nicht störenden (klein-)gewerblichen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Um allerdings eine Störung durch neue Ansiedlungen innerhalb des Plangebiets auszuschließen, wurden die lt. BauNVO ausnahmsweise zulässigen und an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbaren Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gänzlich ausgeschlossen (Nr. 1.1 des Textteils).

Hinsichtlich des konkreten Umfangs (bzw. Maßes) der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke entspricht die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dem in § 17 BauNVO geregelten Höchstmaß. Angesichts der geplanten Grundstücksgrößen war es nicht erforderlich, dieses Nutzungsmaß zu reduzieren. Gemäß § 19 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen um 50 % (demnach bis zu einer GRZ von 0,6) zulässig.

Zur Vermeidung zu großer Unterschiede in der Gebäudehöhe aufgrund eines übermäßig herausragenden Kellergeschosses wurde unter Nr. 1.2 des Textteils die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt, wobei geringfügige Abweichungen nicht gänzlich ausgeschlossen sind und somit durch eine entsprechende Ausnahme geregelt werden.

Mit der im Teilgebiet 1 getroffenen Festsetzung einer Traufhöhe von 6 – 7 m und einem nicht ausbaufähigen, maximal 25 Grad geneigtem Flach-, Pult- oder Walmdach ist das Ziel verbunden, die oben bereits angesprochene Bebauung mit Stadtvillen- bzw. Stadthauscharakter zu realisieren. Für das Teilgebiet 2 wurde die Firsthöhe entsprechend geregelt, damit bei einer eingeschossigen Bauweise Gebäude nicht höher als jene im Teilgebiet 1, die das Plangebiet im südwestlichen Bereich flankieren, errichtet werden. Die Höhenangaben beziehen sich dabei jeweils auf die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Da Abweichungen von den Höhenfestsetzungen bis zu 10 % in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausführung des Gebäudes noch städtebaulich vertretbar sein können, wurde eine darauf bezogene Ausnahmeregelung unter Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen ebenfalls mit aufgenommen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen und Höchstmaß zulässiger Wohnungen**

Im Geltungsbereich des B-Plans ist ausschließlich die offene Bauweise gekoppelt mit der Festsetzung von Einzelhäusern zulässig, wonach die Errichtung der Hauptgebäude die Beachtung von Grenzabständen erfordert. Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung des Plangebiets.

Zur hinreichenden städtebaulichen Ordnung wurden unter weitestgehendem Bezug auf die in der Nachbarschaft bereits bestehenden Gebäude entlang der Bach- sowie Bohlenstraße straßenbegleitende Baulinien für die Teilgebiete festgesetzt. Davon ausgenommen ist das Flurstück 128, da es sich im Kurvenbereich befindet und somit eine Bauflucht hier im Sinne einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks entbehrlich ist.

In Anbetracht der Tatsache, dass die straßenseitigen Grundstücksgrenzen im Teilgebiet 1 keine gerade Linie ergeben, wurde von der zukünftigen nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 3 bzw. 7 m gewählt, sodass zwischen Baulinie und straßenseitiger Grundstücksgrenze zur Bachstraße immer mindestens 5 m frei bleiben und die zukünftige Bebauung in einer Flucht steht. Für die im Teilgebiet 1 entlang der Bohlenstraße verlaufenden Baulinien als auch für die des Teilgebiets 2 wird ein Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 3 m aufgrund der untergeordneten Funktion der Bohlenstraße als ausreichend angesehen. Zudem wurde wegen der im Teilgebiet 3 nicht gerade verlaufenden Grundstücksgrenzen sowie hinzukommend geringen Grundstückstiefen als Bezugspunkt für die Festlegung der Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen die südliche Grenze des Flurstücks 123 gewählt und auf 3 m bemast, sodass ein Mindestabstand zur Straße von 2 m ermöglicht wird. Die Stellung des Hauptbaukörpers muss im Teilgebiet 1 aufgrund der das Plangebiet prägenden straßenbegleitenden Bebauung sowie der Bebauung entlang der Bachstraße parallel zur Straße verlaufen. Gleiches gilt für die Teilgebiete 2 und 3 entlang der Bohlenstraße, um eine stadtgestalterisch geordnete Wirkung des Gebietes zu erzeugen. Für das Flurstück 128 wurde die Stellung des Hauptgebäudes allerdings zum einen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze ausgerichtet und zum anderen hinsichtlich einer besseren Nutzbarkeit des Grundstücks eine Alternativstellung des Hauptgebäudes festgesetzt, die einen Übergang zwischen den angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen der Teilgebiete 2 und 3 darstellt.

Um in allen Teilgebieten sicherzustellen, dass vor Garagen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleibt, müssen diese von den Baulinien zurücktreten und einen Mindestabstand zur Straße von 5 m aufweisen (textl. Festsetzung Nr. 2.1).

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wurde in den Teilgebieten 1 und 2 auf 15 m begrenzt, was zum einen vor dem Hintergrund der festgesetzten Bauweise vollkommen ausreichend ist und zum anderen hinreichend große, zusammenhängende Grün-/ Gartenbereiche gewährleisten soll. Für das Teilgebiet 3 wurde die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wegen der geringen Grundstückstiefen auf 12 m festgesetzt, um einen wenn auch geringen Anteil einer rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Teilgebiet sicherzustellen.

Damit eine entsprechende Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist, eine mögliche Verschattung des benachbarten Grundstücks allerdings vermieden wird, dürfen hofseitige (straßenabgewandte) Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, sofern dabei nicht an andere Wohngrundstücke näher als 5 m herangebaut wird und ein Mindestabstand zum Kronenbereich eines zu erhaltenen Baumes von 1,50 m gewahrt wird (textl. Festsetzung Nr. 2.2).

Da ein Vor- oder Zurücktreten einzelner Gebäudeteile vor oder hinter die Baulinie noch städtebaulich vertretbar sein kann, wurde dies durch die textliche Festsetzung Nr. 2.3 geregelt. Um nicht gewollten Geschosswohnungsbau (siehe Pkt. 5.1 der Begründung) zu unterbinden, sind in den neu errichteten oder umgenutzten Wohngebäuden höchstens jeweils zwei Wohnungen zulässig (textl. Festsetzung Nr. 2.4).

#### **5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung**

Im Zuge der Realisierung des B-Plans soll die Bohlenstraße samt Platz vor der Sporthalle sowie die Kapellenstraße neu gestaltet und saniert werden. Dafür wurde bereits eine Gestaltungskonzeption erarbeitet. Dieser Entwurf sieht für die genannte Straße, die ausschließlich Erschließungsfunktion wahrnimmt, einen Anschluss an die Bachstraße vor. Verkehrsrechtlich soll die Bohlenstraße als Tempo-30-Zone eingestuft werden, über die die Grundstückszufahrten sichergestellt werden können.

Im Hinblick auf diese geplante Neugestaltung der Bohlenstraße und der u. a. damit verbundenen Umgestaltung des Vorplatzes der Sporthalle insbesondere zur Schaffung bzw. Neuordnung der dort erforderlichen PKW-Stellflächen bedarf es einer Verlagerung der hier vorhandenen Haltestelle des Regionalbusverkehrs. Als potenzieller neuer Standort wird der in unmittelbarer Nähe befindliche und für den Busverkehr ausgebaut Alexanderplatz angesehen. In dem Zusammenhang ist dort allerdings eine Neuorganisation des Regional- und Stadtbusverkehrs notwendig. Die Erarbeitung eines diesbezüglich erforderlichen Haltestellenkonzeptes für den Alexanderplatz wurde seitens der Stadt veranlasst. Erst auf dieser Grundlage erfolgt eine abschließende Entscheidung zur Verlegung des o. g. Haltepunktes.

Im Bereich des Plangebiets wurden für die betreffenden Teilflächen der Flurstücke 95 und 96/7 seitens der Stadtwerke Neustrelitz bereits 4 Hausanschlüsse zur Versorgung der dort geplanten neuen Grundstücke mit Wasser, Gas und Strom sowie zur Entsorgung des Schmutzwassers verlegt. Die restlichen Hausanschlüsse werden im Zuge der Neuerschließung des Plangebiets verlegt. Zudem werden im Bereich der Flurstücke 116-127 eine Erweiterung der Schmutzwasserleitung und im Bereich der Flurstücke 112/1 und 107/3 eine Erweiterung des Stromnetzes erforderlich. Die Wärmeversorgung ist für die an der Bachstraße gelegenen Grundstücke in Form von Fernwärme und für die Grundstücke in der Bohlenstraße auf Gas basierend vorgesehen.

Des Weiteren ist zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

#### **5.5 Grünflächen**

Mittig der Aufweitung vor der Sporthalle ist eine öffentliche Grünfläche mit einem zu pflanzenden Solitärbaum vorgesehen, wodurch diesem Bereich ein platzähnlicher Charakter verliehen wird.

#### **5.6 Umweltschutz/ Grünordnung**

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt und deshalb das beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wurde, war eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung (Umweltprüfung) nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurde bereits im Vorfeld der Erarbeitung des B-Plans geprüft, inwieweit Belange des Umweltschutzes berührt werden.

Dabei konnte festgestellt werden, dass bezüglich der zu berücksichtigenden Belange eines hinreichenden Lärmschutzes bzw. der Vermeidung von Lärmkonflikten keine negativen Auswirkungen durch die Planung bzw. Beeinträchtigungen der neuen Nutzungen zu erwarten sind. Eine Lärmbelastung innerhalb des Gebiets, die über die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verankerten Orientierungswerte hinausgeht, kann wegen des zusätzlich zu erwartenden geringen Anliegerverkehrs sowie aufgrund der Bedeutung der das Plangebiet tangierenden Straßen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet war westlich der Bohlenstraße vormals intensiv mit Schulgebäuden bebaut. Die nun geplante Eigenheimbebauung weist demgegenüber einen geringeren Versiegelungsgrad auf, sodass sich diesbezüglich durch die Planung positive Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden ergeben.

Mit der Bebauung ist die Wegnahme einzelner vorhandener Bäume verbunden. Im Teilgebiet 1 handelt es sich um Bäume in Hausgärten, die nicht unter den gesetzlichen Schutz gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) fallen. Vier Bäume im nordwestlichen Bereich des Teilgebiets 2 und drei Bäume im südöstlichen Bereich dieses Teilgebiets werden allerdings gemäß o. g. Gesetz geschützt. Die Wegnahme führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen bzw. negativen Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht ausgeglichen werden können. Demgegenüber würde ihr Erhalt einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Gebiets bzw. zum Teil einer baulichen Nutzung von Teilflächen entgegenstehen. Da eine grundsätzliche bauliche Nutzung der betreffenden Teilflächen auch ohne den B-Plan auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre, greift somit § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG M-V, wodurch eine Ausnahme vom Verbot der Beseitigung dieser Bäume zugelassen werden kann. Die Wegnahme der nach Naturschutzausführungsgesetz als auch der durch die städtische Baumschutzsatzung geschützten Bäume wird durch die Festsetzung zu Neupflanzungen ausgeglichen. Diese Anpflanzung von Bäumen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 (ergänzt um eine Frist der Durchführung der Pflanzungen unter Nr. 3.3) sichergestellt, wonach auf den neuen Hausgrundstücken in der Regel pro angefangene 800 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen ist. Die Regelungen zum Erhalt bzw. zur Pflege dieser neu zu pflanzenden sowie der zu erhaltenden Bäume entsprechen denen der städtischen Satzung zum Schutz von Gehölzen (textl. Festsetzung Nr. 3.1).

Des Weiteren gab es im Rahmen der Bestandserfassung bzw. Prüfung der Belange des Umweltschutzes vor Ort keine Anhaltspunkte für das Vorkommen bzw. die Betroffenheit von geschützten Arten. Da sich dieser Tatbestand im Laufe der Zeit ändern kann, ist nicht gänzlich auszuschließen, dass im Zuge einer späteren Planrealisierung auf Teilstandorten ggf. artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein könnten. In diesem Zusammenhang wird auf die diesbezügliche Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (insbesondere §§ 39, 44 und 45).

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden (textliche Festsetzung Nr. 3.4), sodass es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung dient.

## **5.7 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften**

Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB setzt der B-Plan eine Reihe von Anforderungen an die äußere Gestaltung der neu entstehenden baulichen Anlagen fest. Die dementsprechend unter Nr. 4.1 und 4.2 des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich an den die Umgebung des Plangebiets prägenden Farben und Materialien. Deshalb kann grundsätzlich nur dann eine stadtgestalterisch verträgliche Integration der neuen Bebauung gewährleistet werden, wenn deren Dächer mit rot- oder anthrazittoniger Ziegeleindeckung und die Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen ausgeführt werden. In den Teilgebieten 2 und 3 sind daneben auch Ziegelverblendungen zulässig. Hinsichtlich der Fassadenfarbe (textl. Festsetzung Nr. 4.2) wird nicht ausgeschlossen, dass es hiervon Abweichungen geben kann. Da dies jedoch entscheidend von der Gesamtgestaltung des Gebäudes und der konkreten Farbwahl abhängig ist, muss sich die Stadt einen diesbezüglichen Ermessens- bzw. Entscheidungsspielraum vorbehalten. Sowohl zur hinreichenden Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes als auch wegen einer im Plangebiet durchaus städtebaulich vertretbaren Dachgestaltung, die Ausdruck einer neuzeitlichen Architektur ist, dürfen Pult- und

Flachdächer sowie Dächer von Nebenanlagen auch begrünt werden bzw. im Teilgebiet 1 ausnahmsweise auch andere Materialien und Farben neben den bereits genannten zugelassen werden.

Die in der Planzeichnung erfolgten Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen ergeben sich aus den unter Pkt. 5.1 der Begründung formulierten Zielen. Demnach wird für das Teilgebiet 1 das Ziel verfolgt, eine Bebauung mit Stadtvillen- bzw. Stadthauscharakter, die wie eben bereits aufgeführt Zeugnis heutiger Bebauung ist, zu erzeugen. Durch die diesbezüglich für das Teilgebiet 2 getroffenen Festsetzungen soll die o. g. Möglichkeit der Errichtung von Häusern im Bungalowstil geschaffen werden. Die für das Teilgebiet 3 getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus der prägenden Umgebungsbebauung der Neubrandenburger Straße. Von diesen in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen können städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich diese verträglich in das neue Stadtbild einfügen.

Die Stadt unterstützt die Nutzung regenerativer Energiequellen, weshalb unter Nr. 4.1 des Textteils ausdrücklich darauf Bezug genommen wird. Allerdings sollen aus stadtgestalterischer Sicht überproportionale Dächer im Zusammenhang mit einer ggf. angestrebten Vergrößerung der Flächen zur Nutzung von Solarenergie unterbunden werden, weshalb die prozentuale Ausnutzung der Dachfläche für Solaranlagen die entsprechende Gebäudegrundfläche nicht überschreiten darf. Um ein optisches Hervortreten dieser Anlagen so gering wie möglich zu halten, sind Aufständereien ausgeschlossen.

Die Wirkung von Bebauungsstrukturen kann in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden, weshalb auch hierzu entsprechende einschränkende Festsetzungen unter Nr. 4.3 des Textteils erforderlich sind. Die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sowie die Regelung der Art ihrer Ausführung (mit der Möglichkeit im Einzelnen abzustimmender Abweichungen) sollen sicherstellen, dass der Straßenraum primär durch die Bebauung und erst sekundär durch Einfriedungen geprägt wird.

Von diesen unter Punkt 4 des Textteils aufgeführten Regelungen können gemäß Nr. 4.4 städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

## **5.8 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise**

Unter Punkt 5 des Textteils werden drei nach Auffassung der Stadt für die Bebauung bzw. Nutzung im Plangebiet relevante Regelungen aus anderen Gesetzen nachrichtlich übernommen. Dies betrifft Verweise auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich des (nach Genehmigung veränderbaren) Bodendenkmals (Nr. 5.1), auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (Nr. 5.2) sowie auf Regelungen des Naturschutzausführungsgesetzes M-V bezüglich geschützter Bäume (Nr. 5.3).

Unter Nr. 6 wird auf das Stadtumbaugebiet, in welchem sich das Plangebiet befindet, hingewiesen, wobei dies vorrangig Relevanz bezüglich der hier möglichen Förderung von Rückbaumaßnahmen hat.

## **6. Realisierung der Planung**

Teile des Plangebiets (Flurstücke 94, 95, 96/7, 111/2, 112/2, 113, 114, 125, 126, 128 sowie 135 – 138 und 140) befinden sich im Eigentum der Stadt. Sie hat deshalb unmittelbaren Einfluss auf die Verwirklichung des B-Plans in diesem Bereich. Die Vermarktung der entsprechenden Grundstücke ist unmittelbar nach Abschluss des B-Planverfahrens vorgesehen. Demgegenüber liegen die restlichen Flurstücke ausschließlich in der Hand privater Grundstückseigentümer. Der östliche Bereich des Plangebietes, der von Garagen geprägt ist, be-

darf zunächst einer Neuordnung mittels Garagenrückbau und Zusammenlegung von Flächen durch die Eigentümer, bevor eine Verwirklichung des B-Plans in diesem Bereich möglich ist. Nähere Absichten der Eigentümer diesbezüglich sind derzeit allerdings nicht bekannt. Prinzipiell ist eine kurzfristige Umsetzung des B-Plans aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und medienseitigen Erschließung möglich.

## 7. Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße:</u>	<u>ca. 1,03 ha</u>
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 0,94 ha
Verkehrsflächen::	ca. 0,09 ha

Neustrelitz, 30.10.22

Grund  
Bürgermeister

Stadt Neustrelitz  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
17235 Neustrelitz