

# **Stadt Neustrelitz**

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 65/11  
„Seegang/Milowsgang“**

## 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	8
5.5 Grünflächen	8
5.6 Umweltschutz/ Grünordnung	8
5.7 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	9
5.8 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	10
6. Realisierung der Planung	10
7. Flächenbilanz	11

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

Am 15.12.2011 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für das Gebiet zwischen Seegang und Milowsgang ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll.

Nachdem nun bereits das Gebiet Töpferberg/Alte Gärtnerei neu geordnet wurde, soll ergänzend auch der davon westlich gelegene Bereich zwischen Seegang und Milowsgang als innerstädtischer Standort für Eigenheimbebauung aktiviert bzw. weiterentwickelt werden. Die Attraktivität als Wohnstandort ergibt sich insbesondere aus seiner räumlichen Lage im Stadtkern sowie der Nähe zu Grün-/ Erholungsbereichen. Er bietet damit geradezu optimale Standortbedingungen für ein urbanes Wohnquartier. Zudem wird im Hinblick auf den Klimaschutz, dem auch die aktuelle Novellierung der 43. Auflage des Baugesetzbuchs Rechnung trägt, durch die Umsetzung des Konzeptes „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes geleistet.

Die Lenkung der noch immer vorhandenen Nachfrage nach Eigenheimstandorten auf einen derartigen Bereich soll die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort stärken und damit zugleich die dort vorhandenen vielfältigen 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 Stadtzentrum von Neustrelitz, ca. 200 m nordöstlich des Marktplatzes. Der Glambecker See ist ca. 100 m nordöstlich davon gelegen.

Die von der Planung erfasste Fläche grenzt im Nordwesten an den Milowsgang, im Nordosten an die Caristraße, im Südosten an den Seegang und im Südwesten an die Glambecker Nebenstraße.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 24 - 31/3 sowie 33/1 - 39 der Flur 26 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 1,71 ha.

Das Plangebiet stellt sich in Bezug auf die Prägung der vorhandenen Gebäudestruktur heterogen dar und wurde aufgrund dessen und den daraus resultierenden unterschiedlichen Entwicklungszielen in fünf Teilgebiete gegliedert (siehe Pkt. 5 der Begründung). Das im Südwesten des Plangebiets gelegene Teilgebiet 1 wird durch einen dreigeschossigen, momentan leerstehenden Bau geprägt. Teilgebiet 2 befindet sich im Süden des Geltungsbereichs und ist großteilig durch eine zweigeschossige Einzelhausbebauung geprägt, was im Teilgebiet 3 ebenfalls der Fall ist. Das Teilgebiet 4, welches das flächenmäßig größte Teilgebiet ist, wird im Südwesten durch ein Wohngebäude und im Osten durch Nebenanlagen geprägt. Der restliche Bereich ist Grünfläche. Im Nordosten des Plangebietes nimmt die Bebauung im Teilgebiet 5 mit den zwei- bis dreigeschossigen Solitärgebäuden villenartigen Charakter an.

### **4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlagen**

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. Wegen 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 § 8 (2) 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 Stadtkern. 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 des punktuellen Neubaus, mit Konzentration auf die Wohnform Eigenheime, entsprechend berücksichtigt. Allerdings wurde von der für dieses Gebiet vorgesehenen Errichtung eines Parkplatzes Abstand genommen, da dieser vorrangig zur Bedarfsde-

ckung des unmittelbar in der Nähe befindlichen Gymnasiums konzipiert war. Durch die Umstellung des Schulsystems auf 12 Jahre und dem damit verbundenen Wegfall der 13. Klasse, aber auch aufgrund der demographischen Entwicklung wird diese Stellplatzplanung nicht mehr als notwendig angesehen.

## **5. Grundzüge der Planung**

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

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet zwischen dem barocken Teil der Stadtanlage in Form des strahlenförmig vom Markt abzweigenden Straßensystems und dem gründerzeitlichen Viertel des Stadtkerns zwischen Louise- und Augustastraße liegt, wurden im Vorfeld der Erarbeitung des B-Plans Entwicklungsvarianten untersucht, die dieses Quartier entsprechend den aktuellen Anforderungen an die Stadtentwicklung neu ordnen. Wie bereits unter Pkt. 3 der Begründung ausgeführt, wurde das Gebiet wegen seiner inhomogenen Gebäudestruktur in insgesamt fünf Teilgebiete gegliedert. Die daraus abgeleitete, dem B-Plan letztendlich zu Grunde gelegte Baukonzeption sieht für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 5 eine Sicherung der Bestandsbebauung nicht zuletzt wegen deren städtebaulicher/ stadtgestalterischer Wirkung und Bedeutung sowie deren langfristigen zu gewährleistenden Erhalt vor. Dahingegen soll das Teilgebiet 4 so entwickelt werden, dass es Zeugnis heutiger Bebauung, die sich in einem dem Standort angemessenen integrierenden Stadthaus- bzw. Stadtvillencharakter widerspiegelt, ist. Ziel ist es, gemäß den Sanierungszielen der Stadt die Geschichtlichkeit des Stadtbildes fortzuschreiben.

Durch diesen den Milow- und Seegang verbindenden Fußweg wird das im Stadtteilkonzept formulierte Ziel einer Durchwegung realisiert und somit die historische Stadtstruktur in diesem Bereich erlebbar gemacht.

In Anbetracht des derzeitigen und auch aus jetziger Sicht anhaltenden Leerstands im Bereich des Geschosswohnungsbaus im Kontext mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung resultiert bei der geplanten Neubebauung im Teilgebiet 4 die Konzentration auf Eigenheime.

Allgemein zu erwähnen ist außerdem, dass bei der Betrachtung der näheren Umgebung und damit des Bezugsmaßstabs das neu geordnete Gebiet „Alte Gärtnerei“ für die Aufstellung dieses B-Plans im Wesentlichen nicht mit herangezogen wurde, da der Entwicklung dessen teilweise andere Planungsziele zu Grunde lagen, wie beispielsweise die Ausbildung einer eigenen, sich von anderen Wohnquartieren abhebenden Formgebung der Bebauung.

Anmerkung: Die BauNVO unterscheidet zwischen den Begrifflichkeiten „bauliche Anlage“ und „Gebäude“ (beispielsweise §§ 18 und 22). Wenn von „Gebäuden“ gesprochen wird, sind lediglich die Hauptgebäude bzw. Hauptanlagen gemeint. Demgegenüber beinhaltet die Bezeichnung „bauliche Anlage“ sowohl die Haupt- und Nebenanlagen. Die Verwendung der Begriffe erfolgt in den textlichen Festsetzungen somit in diesem Sinne. Da die LBauO M-V gemäß § 2 (2) allerdings die genannten Begrifflichkeiten nicht wie die BauNVO hinsichtlich Haupt- und Nebenanlagen differenziert, wurde unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen genau definiert, worauf sich diese beziehen.

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

Entsprechend den vorgenannten grundsätzlichen Zielstellungen zur Entwicklung des Plangebiets wurde die Art der baulichen Nutzung in allen Teilgebieten als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht zudem der auf den benachbarten Grundstücken am Milowsgang, Seegang, der Glambecker Nebenstraße sowie der Carlstraße prägenden Nutzung. Damit wird eine gleichzeitige Integration von nicht störenden (klein-)gewerblichen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Konflikte dieser Nutzungsart mit der südöstlich an das Plangebiet anschließenden Grundstücksnutzung der Tanzkompanie sind nicht zu befürchten.

Um allerdings eine Störung durch neue Ansiedlungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden, wurden die lt. BauNVO ausnahmsweise zulässigen und an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbaren Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gänzlich ausgeschlossen (Nr. 1.1 des Textteils).

Da im Teilgebiet 2 zum jetzigen Zeitpunkt einige Hofgebäude zu Wohnzwecken genutzt werden, soll dieser Bestand durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 geschützt werden, solange diese Gebäude erhalten und ggf. saniert werden.

Auf eine zusätzliche Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wurde bewusst verzichtet, um im Falle eines Rückbaus großzügige Hof- und Grünbereiche zur Steigerung der Wohnqualität in diesem Teilgebiet zu fördern.

Hinsichtlich des konkreten Umfangs (bzw. Maßes) der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke entspricht die in den fünf Teilgebieten 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. Um gleichzeitig jedoch sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte des jeweiligen Grundstücks als Grün-/ Gartenfläche gestaltet wird und somit eine für die Innenstadt von Neustrelitz typische hinreichende Durchgrünung des Quartiers gewährleistet ist bzw. erhalten bleibt, wurde der Anteil, durch den die GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen überschritten werden kann, in den Teilgebieten 3, 4 und 5 auf 0,1 (= 10 %) lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 begrenzt. Resultierend aus der jetzigen intensiven Nutzung und Versiegelung in den Teilgebieten 1 und 2 sowie aus dem mit der Aufstellung des B-Plans verfolgten Ziel des Bestandsschutzes ist für diese beiden Teilgebiete eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen gemäß § 19 BauNVO um 50 % (bis zu einer GRZ von 0,6) zulässig.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wurden entsprechend der vorhandenen und damit prägenden Bebauung für die in ihrer Struktur zu erhaltenden Teilgebiete 2 und 5 getroffen. Gleiches gilt für das Teilgebiet 1. Allerdings soll bei einem womöglich notwendigen Neubau ein gewisser Gestaltungsfreiraum ermöglicht werden, weshalb die Geschosszahl für dieses Teilgebiet gemäß B-Plan festgesetzt wurde. Da sich die Bebauung des Teilgebiets 4 in die Umgebung einfügen soll, wurde dort die zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies betrifft grundsätzlich auch das Teilgebiet 3, für das die gleichen Festsetzungen hinsichtlich allgemeiner Zulässigkeiten gelten. Um der dort vorhandenen Bebauung einen hinreichenden Bestandsschutz einzuräumen, wurde hierfür eine Ausnahme mittels textlicher Festsetzung Nr. 1.4 geregelt, worüber dann im Einzelfall zu entscheiden ist.

Zur Vermeidung zu großer Unterschiede in der Gebäudehöhe aufgrund eines übermäßig herausragenden Kellergeschosses wurde unter Nr. 1.5 des Textteils eine Obergrenze für die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Geringfügige Abweichungen davon sowie von der Traufhöhenfestsetzung bis zu 10 % können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausführung des Gebäudes noch städtebaulich vertretbar sein, weshalb darauf bezogene Ausnahmeregelungen unter Nr. 1.5 der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Die Höhenangaben beziehen sich dabei jeweils auf die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Da die vorhandene Bebauungsstruktur der Teilgebiete sowohl durch eine offene Bauweise als auch durch ein einseitiges Heranbauen an eine Nachbargrenze geprägt ist, wurde die offene sowie abweichende Bauweise, die alternativ festgesetzt wurde (textl. Festsetzung Nr. 2.1), für die betreffenden Teilgebiete ermöglicht. Dabei müssen sich die Gebäude bei der abweichenden Bauweise im Teilgebiet 2 in Anbetracht der momentanen Bebauung an der

westlichen Grundstücksgrenze und in den Teilgebieten 3 und 4 an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, wie die Gebäude entlang der Glambecker Straße, orientieren. Da die abweichende Bauweise lediglich optional zur offenen Bauweise festgesetzt wurde, wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 klargestellt, dass auch mit Garagen, die keine Zweigeschossigkeit aufweisen und in Abstandsflächen normalerweise nicht zulässig sind, der Grenzabstand unterschritten werden kann. Daraus ergibt sich eine größere Ausnutzbarkeit der Grundstücke, die vor allem im Bereich des Seegangs mitunter sehr schmal sind. Für die Grundstücke aller Teilgebiete wurde die Hausform Einzelhaus geregelt, was sich ebenfalls aus der Gebietsprägung ergibt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wurde für die Teilgebiete 1 und 2 eine straßenbegleitende Baulinie direkt an der Verkehrsfläche festgesetzt. Entsprechend der Anordnung der in der Nachbarschaft bereits bestehenden Gebäude und im Hinblick auf eine zu erzielende Bauflucht wurde entlang des Seegangs und Milowsgangs im Bereich der Teilgebiete 3 und 4 ebenfalls eine straßenbegleitende Baulinie festgesetzt. Allerdings würde eine Bebauung unmittelbar längs der Straßenkante des Seegangs wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgrund der sehr geringen Breite der Verkehrsfläche zu einer übermäßigen Einengung des Straßenraums führen, weshalb ein Abstand von 5 m festgelegt wurde. Zudem wird damit die Baufeldbreite vergrößert, was vor allem den schmalen Flurstücken 28/1 und 29 dienlich ist, da deren Bebauungsspielraum entlang des Seegangs aufgrund der Baufeldbreite selbst bei Unterschreiten der nordöstlichen Abstandsflächen gemäß abweichender Bauweise eingeschränkt ist.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Grundstücksgrenzen keine gerade Linie bilden, wurde die Baulinie 5 m hinter der Grundstücksgrenze des Flurstücks 31/1 festgesetzt, um aufgrund des Grundstücksverlaufs auch an dieser Stelle 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze zu haben. Das bedeutet, dass der Abstand an anderer Stelle größer als 5 Meter ist. Aus Gründen der Einheitlichkeit sowie Verkehrsflächenbreite wurde die Baulinie im entsprechenden Bereich am Milowsgang mit dem gleichen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 37/2 festgelegt. Allerdings wurde der Verlauf der Baulinie für das Grundstück Milowsgang 10 der aktuell vorhandenen Bebauung angepasst. Einer diesbezüglich vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege angeregten Aufnahme der Bauflucht dieses Gebäudes sowie des Objekts Milowsgang 2 für alle übrigen Grundstücke (demnach entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen) wurde nicht entsprochen. Eine derartige Prägung kann hier nicht festgestellt werden und wäre, ähnlich wie am Seegang, wegen der geringen Straßenbreite auch nicht zu vertreten, zumal dadurch der Bestand auf den beiden übrigen bebauten Grundstücken im Plangebiet negiert werden würde.

Die beiden im Teilgebiet 5 gelegenen Solitärgebäude bedürfen zur Bewahrung ihrer derzeitigen städtebaulichen Wirkung einer Freistellung entsprechend der jetzigen Anordnung, weshalb die Baufelder gemäß B-Plan festgesetzt wurden.

Die Stellung des Hauptbaukörpers wurde aufgrund der prägenden Umgebungsbebauung in den Teilgebieten 1 - 4 parallel zur Straße festgesetzt.

Um in allen Teilgebieten sicherzustellen, dass vor Garagen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleibt, müssen diese einen Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5 m aufweisen (textl. Festsetzung Nr. 2.2).

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf 15 m begrenzt, was zum einen vor dem Hintergrund der festgesetzten Bauweise vollkommen ausreichen ist und zum anderen hinreichend große, zusammenhängende Grün-/ Gartenbereiche gewährleisten soll. Für die Grundstücke Milowsgang 6 und 8 wurde die Tiefe des Baufeldes bzw. die Baugrenze der aktuellen Bebauung angepasst.

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 und zum Schutz erhaltenswerter Bäume ein Mindestabstand von 1,50 m zum Kronenbereich eingehalten wird (textl. Festsetzung Nr. 2.3).

Ebenfalls hinsichtlich der zu erzielenden zusammenhängenden Grün-/ Gartenbereiche ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baufelder gemäß Nr. 2.3 Satz 2 der textlichen Festsetzung nur ausnahmsweise zulässig. In den Teilgebieten 3 und 4 kann ein Vor- bzw. Zurücktreten einzelner Gebäudeteile vor bzw. hinter die Baulinie noch städtebaulich vertretbar sein, sodass dies durch die textliche Festsetzung Nr. 2.4 geregelt wurde.

Um nicht gewollten Geschosswohnungsbau (siehe Pkt. 5.1 der Begründung) zu unterbinden, sind in eben genannten Teilgebieten in den neu errichteten oder umgenutzten Wohngebäuden höchstens jeweils zwei Wohnungen zulässig (textl. Festsetzung Nr. 2.5).

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

Die medienseitige Ver- und Entsorgung ist in Form von vorhandener Wasser-, Gas- und Stromleitungen bzw. einer Mischwasserkanalisation gesichert. Die Erschließung des B-Plangebiets ist über die tangierenden Straßen, die vor Kurzem erst saniert wurden, gegeben. Darüber können auch die Grundstückszufahrten sichergestellt werden. Eine Durchwegung wird durch einen 2 m breiten Fußweg bezweckt.

#### **5.5 Grünflächen**

Ein von der Stadt beauftragtes Bodengutachten hat ergeben, dass das im Teilgebiet 4 gelegene städtische Grundstück Flurstück: 28/2 insgesamt ungünstige Baugrundverhältnisse aufweist. Sowohl deshalb als auch aus topographischen Gründen wird hier von einer möglichen Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen abgesehen und der Bereich als private Grünfläche mit ca. 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hinzukommend wird damit ein Teil der momentan das Teilgebiet 4 dominierenden Grünstruktur erhalten.

#### **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.

Unmittelbar von der Planung ausgehende Beeinträchtigungen betreffen aufgrund der geplanten baulichen Nutzung bisher zum Teil unbebaute Grünflächen und damit verbundene zusätzliche Flächenversiegelungen. Allerdings wird seitens der Stadt eingeschätzt, dass diese Beeinträchtigungen als vertretbar zu bewerten sind.

Dies ergibt sich im Wesentlichen aus folgenden Sachverhalten:

- Das Plangebiet ist zum Teil bereits durch bauliche Anlagen geprägt.
- Durch die Festsetzung zur Beschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl wird sicherstellt, dass mindestens 50 % der Grundstücksflächen in den Teilgebieten 3, 4 und 5 sowie mindestens 40 % in den Teilgebieten 1 und 2 baulich nicht genutzt und somit der Versiegelungsgrad des Bodens minimiert wird.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden (textl. Festsetzung Nr. 3.4), sodass es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung dient.
- Die mit der Bebauung verbundene Wegnahme von (vorwiegend Obst-) Bäumen wird durch die Festsetzung von Neupflanzungen ausgeglichen.

Des Weiteren gab es im Rahmen der Bestandserfassung bzw. Prüfung der Belange des Umweltschutzes vor Ort keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von geschützten Arten, die im Zusammenhang mit der Realisierung dieses B-Plans steht. 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).

Die genannte 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. Zum Schutz von Gehölzen im B-Plan wurde die textliche Festsetzung Nr. 3.1 vorgesehen. 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. Wesentlich ist auch die Tatsache, dass die Erschließung dieses innenstadtnahen Wohnquartiers, wie in Punkt 1 der Begründung bereits angesprochen, zu einer positiven Klimabilanz beiträgt und demzufolge als durchaus positiv im Vergleich zu zentrums- bzw. versorgungsferneren Standorten zu bewerten ist.

## **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. Allein die Lage des Plangebiets im Stadtkern der Stadt Neustrelitz und das damit einhergehende Erfordernis einer Begrenzung des individuellen Gestaltungsrahmens rechtfertigt den getroffenen Regelungsumfang, ohne den gebotenen Spielraum für die Objektplanung gänzlich zu negieren. Die dementsprechend unter Nr. 4.1 und 4.2 des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie in der Planzeichnung erfolgten Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen orientieren sich an den die Umgebung und den Bestand in den Teilgebieten prägenden Farben und Materialien. Die in Bezug auf die Teilgebiete 3 und 4 getroffenen Festsetzungen sollen entsprechend den eingangs formulierten Entwicklungsabsichten eine moderne Bebauung mit Stadtvillen- bzw. Stadthauscharakter ermöglichen. 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 Festsetzungen zur Verwendung von Solaranlagen auf Dächern bestehender Gebäude wurden entsprechend denkmal-

pflegerischer Belange getroffen, da das Plangebiet im Denkmalsbereich gelegen ist und somit der Schutz bzw. das Bewahren des historischen Straßenbildes Beachtung finden muss.

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) soll sicherstellen, dass wie im gesamten Stadtkernbereich der Straßenraum primär durch die Bebauung und erst sekundär durch Einfriedungen geprägt wird.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4.4 wird geregelt, dass im Einzelfall städtebaulich vertretbare Abweichungen zugelassen werden können. Da dies jedoch entscheidend von der Gesamtgestaltung des Gebäudes abhängt, muss sich die Stadt einen diesbezüglichen Ermessens- bzw. Entscheidungsspielraum vorbehalten.

### **5.8 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise**

Unter Punkt 5 des Textteils werden vier 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 eventuell auftretender archäologischer Funde (Nr. 5.1) bzw. in Bezug auf die für das Plangebiet geltende Denkmalsbereichsverordnung (Nr. 5.2) auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (Nr. 5.3) sowie auf Regelungen des Naturschutzausführungsgesetzes bezüglich geschützter Bäume (Nr. 5.4).

Die Lage des Plangebiets im Denkmalsbereich „Stadt Neustrelitz“ begründet eine Genehmigungspflicht für die benannten Vorhaben im Plangebiet, unabhängig davon, ob sie von einer mit Inkrafttreten des B-Plans eingetretenen Baugenehmigungsfreiheit erfasst werden. Die Genehmigung ist gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, zu beantragen.

Entsprechendes ergibt sich aus der Lage des Plangebiets im Erhaltungs- und Sanierungsgebiet, worauf unter Nr. 6.1 und 6.2 hingewiesen wird. Hier ist die Stadt die Genehmigungsbehörde für die zu stellenden Anträge u. a. auf Abbruch, Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aller Art.

Unter Nr. 6.3 wird auf das Stadtumbaugebiet, in welchem sich das Plangebiet ebenfalls befindet, hingewiesen, wobei dies vorrangig Relevanz bezüglich der hier möglichen Förderung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen hat.

### **6. Realisierung der Planung**

Teile des Plangebiets (Flurstücke 28/1, 28/2, 30/2, 30/3, 37/3, 38 und 39) befinden sich im Eigentum der Stadt. Sie hat deshalb direkten 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. Nähere Absichten ihrerseits sind derzeit nicht bekannt.

Prinzipiell ist eine kurzfristige Umsetzung des B-Plans aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und medienseitigen Erschließung möglich.

## 7. Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße:</u>	ca. 1,71 ha
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 1,59 ha
Grünflächen:	ca. 0,10 ha
Verkehrsflächen/ Zweckbestimmung Fußweg:	ca. 0,02 ha

Neustrelitz, 10.07.2013



*[Handwritten signature]*  
Grund  
Bürgermeister *fo.*