

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 67/12
„Dorfgebiet Zum Floßkanal/Fürstensee“**

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	4
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Höchstmaß zulässiger Wohnungen und Flächen für Stellplätze	5
5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung	6
5.5 Umweltschutz/ Grünordnung	7
5.6 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	8
5.7 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	9
6. Realisierung der Planung	9
7. Flächenbilanz	9

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

Am 08.03.2012 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für das Gebiet südlich des Friedhofes, westlich der Lindenstraße und nördlich des Trebbower Landweges im Ortsteil Fürstensee ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll. Im Ergebnis des Abwägungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.09.2012 wurde der Geltungsbereich dahingehend verkleinert, dass dessen westliche Grenze nunmehr entlang der Straße Zum Floßkanal verläuft.

Vorrangiger Planungsanlass ist ein Antrag des Eigentümers u. a. der Flurstücke 9/17, 9/18 und 9/34 (Flur 1, Gemarkung Fürstensee), Baurecht für die Errichtung einer Reithalle auf den genannten Flächen zu schaffen, um eine betriebliche Erweiterung zu ermöglichen. Hinzukommend sollen durch diesen B-Plan der strukturelle Erhalt und die Stärkung des für diesen Bereich im F-Plan ausgewiesenen Dorfgebiets bewirkt werden.

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 gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Stadt bzw. ihres Ortsteils Fürstensee verbunden ist.

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 m² 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 Umgebungsgebiet 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 Ortsteil Fürstensee. Es grenzt im Norden an den Friedhof, im Osten an die Lindenstraße, im Süden an den Trebbower Landweg sowie im Westen an die Straße Zum Floßkanal.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 7/3, 7/4, 8, 9/1, 9/14 - 9/18, 9/20, 9/32 - 9/34, 10/2, 10/3, 30/20 (teilweise) und 30/25 der Flur 1, Gemarkung Fürstensee mit einer Größe von ca. 1,03 ha.

Das vom Geltungsbereich erfasste Gebiet stellt sich als Gemengelage in Form von Eigenheimen (vorrangig westlicher Teil) und dörflich geprägten Grundstücken, z. T. mit Scheunen bzw. Stallgebäuden (östlicher Teil), dar. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich zudem ein Reitplatz.

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 Dorfgebiet dargestellt. Angesichts der diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Festsetzungen der Baugebietsnutzung 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 (RREP) vom 15.06.2011, wonach zum Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe und zur Bindung von Arbeitskräften zusätzliche Erwerbsalternativen entwickelt werden sollen (vgl. RREP S. 90).

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.

5. Grundzüge der Planung

5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wurde in zwei Teilgebiete gegliedert. Maßgebend dafür waren die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten insbesondere hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der gestalterischen Festsetzungen in den jeweiligen Bereichen. In beiden Teilgebieten soll die vorhandene Dorfgebietsstruktur erhalten und gesichert werden. Darüber hinaus soll im Teilgebiet 1 die Möglichkeit der Weiterentwicklung dieser Struktur eingeräumt werden, indem für die Errichtung einer Reithalle Baurecht geschaffen wird.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den vorgenannten grundsätzlichen Zielstellungen zur Entwicklung des Plangebiets als auch unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation wurde die Art der baulichen Nutzung in den Teilgebieten als Dorfgebiet festgesetzt.

Damit wird eine Integration von nicht störenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht. Um allerdings eine Störung durch neue Ansiedlungen innerhalb des Plangebiets auszuschließen, ist die lt. BauNVO in Dorfgebieten allgemein zulässige, allerdings an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbare Nutzung „Tankstellen“ nicht Bestandteil dieser Satzung (Nr. 1.1 des Textteils). Hinzukommend wird ebenfalls die in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen, da

dies aus immissionsseitigen Aspekten nicht vertretbar wäre und zudem der hier anzutreffenden dörflichen Struktur nicht entsprechen würde.

Ergänzend hierzu wird in einem zwischen dem Eigentümer der Flächen im Teilgebiet 1 und der Stadt Neustrelitz abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag die Nutzungsmöglichkeit dieser Flächen auf die hier geplante Reithalle und (als ggf. in Frage kommende Alternativ- oder Folgenutzung) ein Lager, das land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dient, eingeschränkt. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurden zudem konkrete Betriebs- und Ruhezeiten in der Form geregelt, dass der Hauptbetrieb der Reithalle auf die Zeit von 6 bis 22 Uhr beschränkt ist. Unabhängig davon gelten hierbei die Regelungen der TA Lärm.

Hinsichtlich des konkreten Umfangs (bzw. Maßes) der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 dem in § 17 BauNVO geregelten Höchstmaß. Angesichts der Grundstücksgrößen war es nicht erforderlich, dieses Nutzungsmaß zu reduzieren. Zudem soll das in der Baunutzungsverordnung geregelte Maß der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke in den Teilgebieten ausgeschöpft werden, um dem Erhalt, der Sicherung und der Weiterentwicklung der vorhandenen dörflichen Struktur genügend Möglichkeiten einzuräumen. Deshalb wird auch die gemäß § 19 BauNVO geregelte Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen um 50 % (bis zu einer GRZ von 0,8) nicht eingeschränkt.

Mit der im Teilgebiet 1 getroffenen Festsetzung einer Firsthöhe von max. 8,60 m soll das geplante Vorhaben des dortigen Grundstückseigentümers realisierbar werden, ohne dabei aufgrund der exponierten Lage des Teilgebiets gegenüber den südlich und westlich gelegenen Eigenheimgrundstücken weiteren Spielraum für eine Bebauung in die Höhe zu ermöglichen. Diese Höhenfestsetzung berücksichtigt, dass das vorhandene Gelände um ca. 50 cm abgetragen wird, was das diesbezüglich mögliche Maximum aufgrund der Zwänge in Bezug auf die Geländebeziehungen des Gesamtgrundstücks des Vorhabenträgers darstellt. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Oberkante (OK) Straßenmitte, in Höhe der westlichen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 9/18.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wurden entsprechend der vorhandenen und damit prägenden Bebauung getroffen. Eine Überschreitung dieser Festsetzung um ein Vollgeschoss kann ausnahmsweise vertretbar sein, wenn dies einer Festigung der Struktur des Dorfgebiets dient. Für das Teilgebiet 1 ist dies aus den oben genannten Gründen auf die hier festgesetzte Firsthöhe begrenzt (textl. Festsetzung Nr. 1.2).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Höchstmaß zulässiger Wohnungen und Flächen für Stellplätze

Im Geltungsbereich des B-Plans ist ausschließlich die offene Bauweise gekoppelt mit der Festsetzung von Einzelhäusern zulässig, was im Wesentlichen auf die derzeitige Bauungsstruktur zurückzuführen ist.

Im Teilgebiet 2 wurden straßenbegleitende Baulinien festgesetzt. Damit soll die bestehende städtebauliche Ordnung gesichert werden. Entsprechend dem Bauvorhaben der Reithalle wurden die Baugrenzen im Teilgebiet 1 festgesetzt. Dadurch wird ein hinreichend großer Abstand zum südlich gelegenen Wohngrundstück erzeugt. Der Verlauf der Baugrenzen im Teilgebiet 2 ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung und dem Ziel den Handlungsrahmen für die Sicherung und Entwicklung dieses Dorfbereichs möglichst offen zu halten.

Die Stellung des straßenseitigen Hauptbaukörpers ist für das Teilgebiet 1 parallel zum nördlich verlaufenden Fußweg festgesetzt worden, weil sich die geplante Reithalle im Vergleich zu einer parallelen Ausrichtung zur Straße Zum Floßkanal aus städtebaulicher Sicht besser einfügt und zum anderen die notwendigen Mindestmaße für eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Halle ansonsten nicht erreicht worden wären.

Im Teilgebiet 2 muss die Stellung des straßenseitigen Hauptbaukörpers aufgrund der das Plangebiet und der näheren Umgebung prägenden straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße Zum Floßkanal sowie entlang der Lindenstraße parallel zur Straße verlaufen.

Damit in allen Teilgebieten sichergestellt ist, 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).

Im Teilgebiet 1 ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus den geplanten Ausmaßen der Reithalle (ca. 45 x 22 m). Demgegenüber wurde die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen in dem südwestlichen Bereich des Teilgebiets 2 auf 20 m begrenzt, was zum einen vor dem Hintergrund der Ausnutzbarkeit der Grundstücke als ausreichend zu bewerten ist und zum anderen hinreichend große, zusammenhängende Grün-/ Gartenbereiche gewährleisten soll. Für das übrige Teilgebiet wurde die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche großzügig der Bestandsbebauung angepasst, um genügend Entwicklungsmöglichkeiten dieser dörflichen Struktur einzuräumen, ohne dabei gänzlich auf Grünbereiche zu verzichten.

Damit eine entsprechende Flexibilität bei der Ausnutzung des jeweiligen Grundstücks und damit die verfolgte Sicherung der dörflichen Struktur gegeben ist, eine mögliche Verschattung des benachbarten Grundstücks allerdings vermieden wird, dürfen hofseitige (straßenabgewandte) Baugrenzen im Teilgebiet 2 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). Zudem wurde eine Ausnahme zur Überschreitung der südlichen Baugrenze des Teilgebiets 2 durch Dachüberstände mit aufgenommen, damit Niederschlag nicht in die bei der Reithalle zur Belichtung und Frischluftzufuhr oberhalb des Sockels offen gehaltene südliche Fassade eindringen kann.

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 zu verhindern, dass Neubauten oder Umnutzungen mit übergeordneten Zielen der Wohnungsbauentwicklung der Stadt (Erfordernis des Rückbaus von Mehrfamilienhäusern bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Notwendigkeit des weitestgehenden Erhalts der innerstädtischen Bebauungsstruktur) kollidiert, wurde die Anzahl zulässiger Wohnungen in den neu entstehenden oder umgenutzten Gebäuden begrenzt (textl. Festsetzung Nr. 2.4). Von dieser Regelung unberührt bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Hinsichtlich der geplanten Errichtung einer Reithalle im Teilgebiet 1 wurde, um genügend Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt sicherzustellen, eine entsprechende Fläche in die Planzeichnung mit aufgenommen. Dieser im B-Plan dargestellte Bereich bietet Platz für ca. 20 Pkw.

5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Erschließung des B-Plangebiets ist über die angrenzenden Straßen Lindenstraße, deren Sanierung im Zuge der Sanierung der Ortsdurchfahrt im Jahr 2013 geplant ist, den Trebbower Landweg und die Straße Zum Floßkanal gegeben. Wenngleich es sich bei der Straße Zum Floßkanal um eine öffentliche Straße handelt, soll mittels der zusätzlich aufgenommenen Festsetzung eines dortigen Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten in die Planzeichnung sichergestellt werden, dass die verkehrliche Zufahrt zur Reithalle nur über das Grundstück Lindenstraße 4 erfolgt, um die Straße Zum Floßkanal, welche vorrangig auch das westlich gelegene Wohngebiet erschließt, weitestgehend von zusätzlichem Verkehr freizuhalten. Eine entsprechende Regelung ist zudem in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger der Reithalle und der Stadt Neustrelitz mit aufgenommen worden.

Ausnahmsweise darf allerdings dieser genannte Bereich im Rahmen des Bestands auch weiterhin als Ein- und Ausfahrt für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden, um den Betriebsablauf des im Geltungsbereich ansässigen Landwirtschaftsunternehmens auch künftig sicherzustellen.

Das Plangebiet ist mit Gas, Wasser und Strom erschlossen. Zudem ist eine öffentliche Schmutzwasserleitung vorhanden. Somit ist die medienseitige Ver- und Entsorgung gesichert.

5.5 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 bzw. Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind. Eine Lärmbelastung innerhalb des Gebiets, die über die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verankerten Orientierungswerte hinausgeht, wird aufgrund der zu errichtenden Reithalle nicht erwartet, zumal bei diesem Vorhaben die TA Lärm Anwendung findet. Darüber hinaus wurden Regelungen zu Betriebs- und Ruhezeiten, wie unter Punkt 5.2 beschrieben, in dem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, sind demnach außer im Teilgebiet 1 keine zusätzlichen Auswirkungen, die nicht bereits jetzt von der Bestandsbebauung eventuell erzeugt werden, zu erwarten. Somit ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter bewirkt werden. 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 Regelungen zum Erhalt bzw. zur Pflege der zu erhaltenden Bäume entsprechen denen der städtischen Satzung zum Schutz von Gehölzen (textl. Festsetzung Nr. 3.1). Ergänzend dazu wird mit Satz 2 der Nr. 2.1 des Textteils zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sichergestellt, dass diese Anlagen einen ausreichenden Abstand zu erhaltenswürdigen bzw. geschützten Bäumen einhalten und diese Bäume somit nicht beeinträchtigen.

Um vorrangig einen Sichtschutz zwischen der in dem Teilgebiet 1 geplanten Reithalle sowie den dazugehörigen Stellplätzen und den südlich angrenzenden Wohngrundstücken des Teilgebiets 2 zu gewährleisten, wurde die Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Sträucher in entsprechender Pflanzqualität festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 3.2).

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden (textl. Festsetzung Nr. 3.3), um es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung zuzuführen. In welcher Form der jeweilige Grundstückseigentümer ein Zurückhalten des Niederschlagswassers gewährleistet, ist prinzipiell ihm überlassen. Allerdings wurde eine diesbezügliche mögliche Variante für das Grundstück der Reithalle vom Vorhabenträger insbesondere aufgrund der relativ großen geplanten überbauten Fläche erarbeitet. Nach derzeitigem Planungsstand ist daher vorgesehen, das Regenwasser mittels Rigolen von 16,20 m Länge und 2,40 m Breite auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

5.6 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften

Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 der LBauO M-V auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB trifft der B-Plan Aussagen zur äußeren Gestalt der Gebäude, die auf Grundlage dieses B-Plans verändert oder neu errichtet werden. Die dementsprechend unter Nr. 4.1 und 4.2 des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung für das Teilgebiet 2 orientieren sich an den die das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden Farben und Materialien. Aus diesem Grund sind für die Dächer sowohl rote als auch anthrazite bzw. dunkeltonige Ziegeleindeckungen zulässig. Hinsichtlich des Teilgebiets 1 kann die Material- und Gestaltungswahl entscheidend zum Einfügen der geplanten Reithalle beitragen, weshalb diesbezüglich ergänzende textliche Festsetzungen in Anlehnung an die Materialien und Farben, die bei benachbarten Scheunen bzw. Stallgebäuden wiederzufinden sind, getroffen wurden. Zudem soll vor dem Hintergrund der Nähe zum Friedhof die ihm zugewandte Gebäudefassade begrünt werden, damit sich das Vorhaben besser in dessen Umgebung einfügt

Die Dachneigung der zulässigen Dachformen Krüppelwalmdach, Satteldach, Walmdach darf 48° nicht überschreiten, damit eine Integration von Neu- bzw. Umbauten in die prägende Umgebungsbebauung gewährleistet ist. 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 Dächer von Nebenanlagen auch begrünt werden.

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 in Nr. 4.2 der textlichen Festsetzung für das Teilgebiet 2 getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung orientieren sich, wie oben bereits aufgeführt, an den das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden Farben und Materialien. Daher sind die Gebäude mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen auszuführen. Zudem sind Klinkerverkleidungen in hellen bis mittleren Farbtönen zulässig. Untergeordnete Fassadenteile sind auch in anderen Materialien und Farben allgemein zulässig. Die für das Teilgebiet 1 getroffenen Festsetzungen lehnen sich, wie ebenfalls bereits ausgeführt, an den benachbarten Scheunen bzw. Stallgebäuden an.

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 getroffen wurden. 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 Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden, um der Stadt einen Ermessensspielraum zu eröffnen, ggf. weitere, städtebaulich vertretbare Gestaltungsvarianten zulassen zu können.

5.7 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 eventuell auftretender archäologischer Funde (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).

6. Realisierung der Planung

Die Reithalle soll 2013 errichtet werden. Da ansonsten die Planung im Wesentlichen dem baulichen Bestand entspricht, sind darüber hinaus vorerst keine weiteren Vorhaben im Ergebnis dieses Planverfahrens zu erwarten.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße:</u>	ca. 1,03 ha
Dorfgebiete:	ca. 1,03 ha
davon Flächen für Stellplätze:	ca. 0,05 ha

Neustrelitz, 20.02.2013


Grund
Bürgermeister

Stadt Neustrelitz
Der Bürgermeister
Markt 1
17235 Neustrelitz