

**STADT NEUSTRELITZ**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 68/12**

**„Wohnquartier zwischen Höhenstraße und  
Karbe-Wagner-Straße“**

**Begründung**

## **INHALT**

1.0	PLANUNGSANLASS/ GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES B-PLANS	3
2.0	RECHTSGRUNDLAGEN / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
3.0	LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS/ BISHERIGE NUTZUNG	4
4.0	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5.0	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	5
5.1	Allgemeines/ Städtebauliches Konzept .....	5
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, Höchstmaß zulässige Wohnungen.....	6
5.4	Verkehrsflächen/ Erschließung .....	6
5.5	Grünflächen .....	7
5.6	Umweltschutz (Lärmschutz, Naturschutz/Grünordnung, Altlasten).....	7
5.7	Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften .....	9
5.8	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise.....	10
6.0	REALISIERUNG DER PLANUNG	11
7.0	FLÄCHENBILANZ	11

Anlage 1a: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 1b: Schalltechnische Untersuchung; 1. Ergänzung

Anlage 2: Fachbeitrag Artenschutz

Anlage 3: Altlastenuntersuchung

## 1.0 Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Am 16.08.2012 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für einen Teil des Gebiets zwischen der Höhenstraße und der Karbe-Wagner-Straße ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll.

Anlass zur Aufstellung des B-Plans ist die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken in Innenstadtnähe bzw. integrierten Stadtlagen. Entsprechend der u. a. im Leitbild der Stadt verankerte Zielstellung einer Nachverdichtung von bereits im besiedelten Gebiet befindlichen Räumen zugunsten einer Senkung des Flächenverbrauchs in peripheren Stadtrandlagen soll ein Teil des 1993 brachgefallenen ehemaligen Tankstellenareals und Fuhrparks der sowjetischen Truppen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zur Schaffung des entsprechenden Baurechts ist die Erarbeitung eines B-Plans erforderlich. Dieser erhält die Bezeichnung „Wohnquartier zwischen Höhenstraße und Karbe-Wagner-Straße“ und die Nummer 68/12.

## 2.0 Rechtsgrundlagen / Aufstellungsverfahren

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

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

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 bzw. Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche 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 bebaubare Gesamtgrundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 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 5 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 – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

### **3.0 Lage und Größe des Plangebiets/ bisherige Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kiefernheide, ca. 1 km südlich der Innenstadt von Neustrelitz, nahe der Strelitzer Chaussee als einem Teil der Hauptverbindungsachse zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Strelitz-Alt. Die von der Planung erfasste Fläche grenzt im Norden an die Höhenstraße, im Osten an das Gelände der Integrierten Gesamtschule „Walter Karbe“, im Westen an eine Brachfläche und im Süden an die Karbe-Wagner-Straße.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke 138 (Flur 31), 190/5 (Flur 34) und 17/1 (Flur 35) der Gemarkung Neustrelitz. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,35 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Brachfläche, die bis zum Jahr 1993 als Tankstellenareal mit Fuhrpark der sowjetischen Truppen genutzt wurde. Die ehemals vorhandene Bebauung und Versiegelung wurde im Jahr 1994 „zurückgebaut“ und die erfassten Altlastenverdachtsflächen beräumt. Seitdem wird sie als Potenzialfläche für die Stadtentwicklung vorgehalten.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit locker bewachsenen Laubbäumen und Sträuchern. Die vorhandene Bebauung im benachbarten Wohngebiet besteht vorwiegend aus ein- bis zwei geschossigen Wohngebäuden. Südlich der das Plangebiet begrenzenden Karbe-Wagner-Straße befindet sich die Fasanerie mit einem Hotel innerhalb einer parkähnlichen Grünfläche. Daran anschließend ist weitere Wohnbebauung vorzufinden. An den östlichen Bereich des Plangebietes schließt eine Schule mit Sportplatz an. Dahinter befinden sich weitere Wohngebäude.

### **4.0 Übergeordnete Planungen/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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 teilweise als Wohnbaufläche und überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Erläuterungsbericht des F-Plans weist in Punkt 4.8.1 darauf hin, dass auch Flächen, welche keiner anderen Nutzung zugeordnet werden können, so dargestellt werden. Diese Brachflächen haben keine besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Speziell für den Bereich des Plangebietes wird eine bauliche Nutzung langfristig nicht ausgeschlossen, womit diese Fläche als Reservefläche gilt, die bei Bedarf aktiviert werden kann. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass auch im aktuellen Stadtentwicklungskonzept dieses Gebiet als potenzieller Standort für eine (wohn-)bauliche Entwicklung enthalten ist, ist die vorliegende Planung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt vereinbar.

Angesichts der weiterentwickelten konkreten städtebaulichen Planungen für diesen Bereich entsprechen die Darstellungen des F-Plans jedoch nicht dem Grundsatz der Entwicklung der Festsetzungen des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan. Dieser wird entsprechend der diesbezüglichen Möglichkeit bei der Erarbeitung von B-Plänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.

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 27.05.2016 rechtsverbindlichen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern ist eine Vereinbarkeit mit den dort verankerten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

## **5.0 Grundzüge der Planung**

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

Durch die Lage des Standorts in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnquartieren, welche sowohl mit Versorgungseinheiten, als auch sozialer Infrastruktur ausgestattet sind, dient dieser B-Plan der Ergänzung und Festigung des Wohngebiets Kiefernheide mittels Reaktivierung brachgefallener Siedlungsbereiche.

Grundsätzlich bildet die neu zu errichtende Wohnbebauung den Siedlungsabschluss des nördlich angrenzenden Wohngebiets zwischen Kirschenallee und Höhenstraße (sogenanntes „Dichterviertel“) und soll dementsprechend baulich angepasst werden.

Das erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept sieht die Erschließung des Plangebiets über die Höhenstraße sowie eine von ihr abzweigende, neu anzulegende Erschließungsstraße vor, wodurch insgesamt 15 neue Wohngrundstücke aktiviert werden können.

### **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 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um eine Störung innerhalb des Plangebiets auszuschließen, sind die lt. BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen, da diese an diesem Standort aus städtebaulichen und immissionsseitigen Aspekten nicht vertretbar wären und zudem der hier anzutreffenden bzw. städtebaulich gewünschten Struktur nicht entsprechen würden (textliche Festsetzung 1.1).

Hinsichtlich des konkreten Umfangs (bzw. Maßes) der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dem in § 17 BauNVO geregelten Höchstmaß. Da die geplanten Grundstücke in der Regel eine Größe zwischen 600 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> aufweisen, war es nicht erforderlich, dieses Nutzungsmaß zu reduzieren. Damit jedoch auch dem Schutz des Bodens vor übermäßiger Versiegelung Rechnung getragen wird, wird die gemäß § 19 BauNVO maximal mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen auf eine GRZ von insgesamt maximal 0,5 begrenzt (siehe textliche Festsetzung 1.2).

Mit der Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen entlang der Höhenstraße soll das aus überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern bestehende Wohngebiet weitergeführt werden. Die festgesetzte maximale Eingeschossigkeit der Bebauung im daran anschließenden südlichen Bereich bildet einen Übergang zum Fasaneriepark.

Die Festsetzung von Traufhöhen von mindestens 5,50 m und maximal 6,50 m für die zweigeschossige Bebauung entlang der Höhenstraße verfolgt das Ziel, die oben bereits angesprochene umgebende dominante Bebauung aufzunehmen. Der südlich daran angrenzende Bereich sieht Traufhöhen von mindestens 2,80 m bis maximal 3,50 m vor. Damit wird sichergestellt, dass die dort festgesetzte Eingeschossigkeit nicht durch die Ausbildung von übermäßigen Drempeln o.ä. „unterwandert“ wird und zudem eine möglichst homogene Bebauung gewährleistet ist. 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. 1.3 der textlichen Festsetzungen ebenfalls mit aufgenommen. Zur Vermeidung zu großer Unterschiede in der Gebäudehöhe aufgrund des Geländeneaus wurde unter Nr. 1.4 des Textteils die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt, wobei geringfügige Abweichungen nicht gänzlich ausgeschlossen sind und somit durch eine entsprechende Ausnahme geregelt werden.

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

Im Geltungsbereich des B-Plans ist ausschließlich die offene Bauweise gekoppelt mit der Festsetzung von Einzelhäusern zulässig, was im Wesentlichen auf die derzeitige Bebauungsstruktur des benachbarten Wohngebiets an der Höhenstraße zurückzuführen ist. Gemäß dessen Prägung wurde dabei allerdings die Länge der Hauptgebäude auf 20 m beschränkt (textliche Festsetzung 2.1).

Entlang der Höhenstraße wurden straßenbegleitende Baulinien festgesetzt, welche die vorhandene städtebauliche Ordnung der benachbarten Bebauung aufnehmen. Die Baulinien wurden im Abstand von mindestens 3 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet.

Damit vor Garagen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleibt, müssen diese grundsätzlich einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie halten. Ziel ist eine Vorgartensituation, welche die aufgelockerte, aber klar gegliederte Siedlungsstruktur in diesem Bereich unterstützt.

Um diese städtebauliche Ordnung und Harmonie nicht zu gefährden, dürfen Gebäudeteile wie z. B. Erker und Eingangsbereiche nur ausnahmsweise um bis zu einem Meter vor die Baulinien treten. Ein Zurücktreten von der Baulinie ist aus dem gleichen Grund um bis zu einem Meter zulässig, wenn ein markanter Bauteil, also mindestens 50 % des Hauptgebäudes über die gesamten Vollgeschosse, auf der Baulinie errichtet wird.

In dem freizuhaltenden Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie sind keine Garagen oder Nebenanlagen zulässig, damit sowohl die gewünschte städtebauliche Ordnung nicht gestört, als auch ein Vorgartenbereich gesichert ist (textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Der Verlauf der Baugrenzen ergibt sich aus dem Ziel, den Spielraum für die bauliche Entwicklung dieses allgemeinen Wohngebiets soweit wie städtebaulich noch vertretbar offen zu halten. Gleiches trifft auf die auf 15 m begrenzte Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zu, was zudem hinreichend große, zusammenhängende Grün-/ Gartenbereiche gewährleisten soll, in denen ruhige Außenwohnbereiche und begrünte Flächen entstehen können.

Die Hauptgebäude sollen parallel zur erschließenden Straße errichtet werden, weil diese prägende straßenbegleitende Bebauung in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist.

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 weitgehenden Erhalts der innerstädtischen Bebauungsstruktur) kollidiert, wurde die Anzahl zulässiger Wohnungen in den neu entstehenden oder umgenutzten Gebäuden begrenzt. Damit wird vor allem der Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnraum entsprochen (textliche Festsetzung Nr. 3).

### **5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung**

Die Erschließung des B-Plangebiets erfolgt unter Nutzung und Ausbau der Höhenstraße, wobei die bereits bestehenden Kreuzungen der Beethovenstraße/ Höhenstraße sowie die Goethestraße/ Höhenstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke genutzt werden.

Die innerhalb des Gebiets neu anzulegende Planstraße soll als Anliegerstraße bzw. als verkehrsberuhigter Bereich eingestuft werden. Damit erfolgt hier eine gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

Die als Zufahrt/Wirtschaftsweg festgesetzten Verkehrsflächen sollen vorrangig die Erreichbarkeit des Lärmschutzwalls zu dessen Bewirtschaftung sicherstellen.

Das Plangebiet kann mit Fernwärme, Wasser, Strom und Glasfaser über die Höhenstraße erschlossen werden. Hierüber erfolgt ebenfalls die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung. Im Zuge der Errichtung der neuen Planstraße wird die Erschließung der Medien entsprechend weitergeführt und die medienseitige Ver- und Entsorgung gesichert.

## 5.5 Grünflächen

Sowohl aus natur- und artenschutzrechtlichen als auch aus gestalterischen und funktionalen Gründen wurden Grünflächen auf verschiedenen Teilbereichen des Plangebiets festgesetzt, welche von der Bebauung freizuhalten sind und eine ökologische Aufwertung des Gebiets sicherstellen sollen. Zur Erreichung dieses Ziels ist die Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher in entsprechender Pflanzqualität umzusetzen.

Die öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung am östlichen Rand des Plangebiets dient der Abgrenzung der unterschiedlichen angrenzenden Bereiche sowie der ökologischen und gestalterischen Aufwertung. Der hier vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu einer mehrreihigen Baum- und Strauchhecke aufzubauen. Sofern Bäume abgängig sind, sollen standortgerechte Bäume nachgepflanzt werden.

Im südöstlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche die vorhandene Baumstruktur erhalten und erweitern soll. Hier sind bereits Laubbäume und Sträucher aus einer ehemaligen Schulgartennutzung vorhanden. Dabei sollen abgängige Bäume durch standortgerechte Laubbäume ersetzt werden. Im Übrigen können entsprechende ergänzende Neupflanzungen vorgenommen werden. Als Sträucher sollen standortgerechte Neuanpflanzungen z. B. aus Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Felsenbirne vorgenommen und dauerhaft erhalten werden. Sofern es möglich ist, sollen Stauden und Blühpflanzen angepflanzt und erhalten werden. Als Pflege ist eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zu gewährleisten. An diesem Standort soll außerdem entsprechend dem Spielplatzkonzept der Stadt ein kleinerer Spielplatz entstehen, welcher auch als Angebot für Kinder aus der näheren Umgebung dient.

Im südwestlichen Plangebiet befinden sich zwei Grundstücke, auf denen eine private Grünfläche festgesetzt ist. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Begrenzung der für diese Grundstücke für eine bauliche Nutzung bzw. zur Ermittlung der GRZ anrechenbaren Fläche.

## 5.6 Umweltschutz (Lärmschutz, Naturschutz/Grünordnung, Altlasten)

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.

### Lärmschutz

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die maximale Lärmimmissionsbelastung des Gebietes wie auch die Obergrenzen der von diesem Gebiet maximal ausgehenden Lärmemissionen richten sich somit nach den für ein allgemeines Wohngebiet geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften bzw. Normen (TA Lärm, 16. BImSchV, DIN 18005) unter Beachtung der dazu erfolgten Rechtsprechung.

Bei der Planung waren insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005 mit tags 55 dB(A) und nachts 40 bzw. 45 dB(A) zu beachten. Diese Werte werden durch die von der Karbe-Wagner-Straße bzw. deren Kfz-Verkehr ausgehenden Emissionen überschritten. Als Lärmschutzmaßnahme wird daher ein Wall mit 130 m Länge und 4 m Höhe parallel zur Karbe-Wagner-Straße errichtet und begrünt. Angesichts der städtebaulichen bzw. landschaftlichen Situation im Umgebungsgebiet ist ein Wall hier als vertretbar einzustufen, was bei einer als Alternative dazu infrage kommenden Lärmschutzwand auch unter finanziellen Gesichtspunkten nicht mehr der Fall wäre. Damit werden für die dahinter befindlichen Grundstücke keine weiteren schallschützenden Maßnahmen erforderlich, da die Belastung soweit gemindert wird, dass auf allen bebaubaren Grundstücken des Plangebietes die für Wohnbebauung geltenden Grenzwerte eingehalten werden. Diese Ermittlungen basieren auf einem entsprechenden schalltechnischen Gutachten, das im Jahr 2017 erstellt wurde und als Anlage 1 der Begründung beigelegt ist.

Hinsichtlich des westlich vorhandenen Schulstandorts mit Sportplatz ist nicht mit einer Überschreitung entsprechender Lärmgrenzwerte gemäß der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu rechnen, da sich das nächstgelegene mögliche Wohngebäude des Plangebietes in ca. 55 m Entfernung befindet.

### Naturschutz/Grünordnung

Unmittelbar von der Planung ausgehende Beeinträchtigungen betreffen aufgrund der geplanten baulichen Nutzung und damit verbundenen Flächenversiegelungen bisher unbebaute Flächen. Es wird eingeschätzt, dass die damit verbundenen Beeinträchtigungen als vertretbar zu bewerten sind. Zum einen ergibt sich dies aus dem für das Plangebiet erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachgutachten, welches der Begründung als Anlage 2 beigefügt ist. Dem liegen im Jahr 2020 durchgeführte Untersuchungen des Gebiets hinsichtlich des Vorhandenseins bzw. der Betroffenheit von geschützten Arten zugrunde. In deren Ergebnis gab es keine Anhaltspunkte für diesbezügliche Betroffenheiten, die im Zusammenhang mit der Realisierung dieses B-Plans stehen. Zum anderen folgt die Vereinbarkeit der Planung mit Belangen des Boden-, Natur- und Landschaftsschutzes aus folgenden Sachverhalten:

- Durch die Festsetzung zur Beschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass mindestens 50 % der Grundstücksflächen baulich nicht genutzt und somit der Versiegelungsgrad des Bodens minimiert wird (textliche Festsetzung Nr. 1.2).
- Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden, sodass es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung dient (textliche Festsetzung 4.4.).
- Die mit der Neubebauung bzw. Versiegelung verbundenen negativen Auswirkungen werden durch die Festsetzung von Neupflanzungen gemindert (textliche Festsetzungen Nr. 4.1. bis 4.3.).
- Die im artenschutzrechtlichen Fachgutachten gemachten Vorschläge wurden im Plan übernommen.

Ergänzend ist dazu im Einzelnen Folgendes auszuführen:

Zur positiven Beeinflussung des innergebietslichen Mikroklimas aber auch zur ansprechenden Gestaltung des Orts- bzw. Straßenbilds wurden in der Planzeichnung sowie unter Nr. 4.1. und 4.2. des Textteils Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken getroffen. Die hinsichtlich Art und Qualität festgesetzten Bäume auf den einzelnen Grundstücken sind dabei nicht zuletzt zur Gewährleistung einer homogenen Wuchshöhe von den jeweiligen Grundstückseigentümern innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsstraße anzupflanzen. Grundsätzlich sind alle Bäume so zu pflegen und zu schützen, dass sie langfristig erhalten bleiben. Aus diesem Grund ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m gestattet. Sofern ein Baum abgängig ist, ist aus den genannten Gründen ein geeigneter Ersatz innerhalb eines Jahres zu pflanzen.

Die festgesetzten Bäume entlang der Höhenstraße werden im Zuge der Fertigstellung der Erschließungsstraße (Höhenstraße) durch die Stadt Neustrelitz angepflanzt.

Auf der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Auch bei dortigen Ersatzpflanzungen abgängiger Bäume werden dabei insektenfreundliche standortgerechte Gehölze verwendet. Die Pflanzung dient einerseits der Einfassung des Baugebiets und Abgrenzung von dem Schulstandort und andererseits der Förderung der Artenvielfalt in dem Bereich. Zudem stellt die dortige Schaffung einer Baum- und Strauchhecke einen Ersatz für die im Bereich der geplanten Grundstücke zu fällenden Pappeln dar.

Zwischen Lärmschutzwall und Karbe-Wagner-Straße befinden sich bereits straßenbegleitende mehrjährige Ahornbäume. Diese sollen erhalten bleiben und abgängige Bäume neu angepflanzt werden. Eine entsprechende Pflanzbindung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf dem Lärmschutzwall wird eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen, für welche aus gestalterischen und ökologischen Gründen eine Bepflanzung mit verschiedenen insektenfreundlichen heimischen Sträuchern festgesetzt ist.

Um Auswirkungen für die im Plangebiet nachgewiesenen Tierarten zu vermeiden oder zu minimieren, soll eine erforderliche Beseitigung von Gehölzen im Zuge der Baufeldberäumungen nur in bestimmten Zeiträumen durchgeführt werden (textliche Festsetzung 4.5).

### Altlasten

Im Zuge der Vorplanungen zu diesem ehemals militärisch genutzten Standort wurde für das Plangebiet durch die Stadt eine Altlastenuntersuchung beauftragt. Die Ergebnisse liegen seit Juni 2013 vor, wonach Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 3 BBodSchV am Standort nicht vorhanden sind bzw. in diesem Zusammenhang eventuell auftretende Konflikte zwischen dem Zustand des Bodens und der künftigen Grundstücksnutzung nicht zu erwarten sind. Das Gutachten liegt dieser Begründung in Form des Textteils und der Lagepläne zu den durchgeführten Sondierungen als Anlage bei (siehe hierzu auch Nr. 7 des Textteils - Hinweise).

### **5.7 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften**

Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 der LBauO M-V auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB trifft der B-Plan Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Gebäude. Die dementsprechend unter Nr. 5.1 bis 5.3. des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich an den das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden Farben und Materialien.

Zugunsten eines einheitlichen Stadtbildes sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit rot- oder anthrazittoniger Ziegeleindeckung zulässig. Flach-, Pult- und Krüppelwalmdächer sind demnach unzulässig. Zur hinreichenden Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung und Förderung einer diesen Anforderungen entsprechenden Architektur, dürfen Dächer auch begrünt werden bzw. mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie versehen werden (textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Die in Nr. 5.2 der textlichen Festsetzung getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung orientieren sich, wie oben bereits aufgeführt, an den 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 bei untergeordneten Bauteilen auch andere Farben und Materialien wie Ziegelmauerwerk, Faserzementplatten oder Holz zulässig.

Der aktuell zu verzeichnende Trend insbesondere auf dem Sektor des Eigenheimbaus, wonach die äußere Gebäudegliederung den Funktionen der jeweiligen Räume unterordnet wird, führt häufig zu straßenseitig unzureichend gegliederten Fassadenansichten. Diese Gebäude entsprechen somit nicht den Anforderungen eines strukturierten und homogenen Ortsbildes. Ziel und städtebauliche Aufgabe ist daher eine Regelung, welche vor allem die straßenseitigen Gebäudeansichten steuert. Vor diesem Hintergrund wurden Regelungen getroffen, wonach Lochfassaden auszubilden sind, in denen Fenster im stehenden Format für eine symmetrische Fassadengliederung sorgen sollen (Festsetzung Nr. 5.3).

Die Wirkung von Bebauungsstrukturen kann in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden, weshalb auch hierzu entsprechende Festsetzungen unter Nr. 5.4 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. Demzufolge sind nur Einfriedungen aus Hecken oder in transparent gehaltenen Ausführungen zulässig, geschlossene Einfriedungen sind hingegen unzulässig. Die geregelte Höhe von maximal 1,20 m bei Zäunen und 1,50 m bei Hecken wird den stadtgestalterischen Erfordernissen einer Vorgartensituation gerecht.

Neben den baugestalterischen Festsetzungen wurde unter Nr. 5.5 der textlichen Festsetzungen eine Regelung zu Abstandsflächen getroffen, die sicherstellt, dass nicht nur frei stehende sondern auch mit dem Hauptgebäude nur über eine gemeinsame Außenwand verbundene und somit in dieses integrierte Garagen auf einer Grundstücksgrenze bzw. im mindestens 3 m betragenden Abstandsbereich errichtet werden können. Dies bewirkt gegenüber einer frei stehenden Garage keine Nachteile für das Nachbargrundstück, ermöglicht aber den betreffenden Bauherren eine optimale Ausnutzung seines Grundstücks. Um den mit der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung ebenfalls bezweckten Brandschutz gegenüber den betreffenden Nachbargrundstücken nachzukommen, wurde diese Regelung mit einer entsprechenden Bedingung an hinreichende bauliche Brandschutzvorkehrungen verknüpft. Diese fordert, dass im Falle der Inanspruchnahme der eröffneten Möglichkeit entweder eine (mindestens feuerhemmende) Trennwand im Sinne des § 29 Abs. 1 bis 5 LBauO zwischen der Garage und dem Wohnhaus oder eine Brandwand nach § 30 LBauO als Abschlusswand der Garage errichtet werden muss. Für erstgenannte Wand bedeutet dies zugleich, dass eine dortige Öffnung z.B. für eine Verbindungstür feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben muss. Öffnungen in Brandwänden sind danach generell unzulässig.

Eine vor allem der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2013 Rechnung tragende Regelung betrifft die ergänzend hierzu getroffene Festsetzung, wonach auch Aufschüttungen und Stützmauern, die im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden stehen, in und ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Nach dieser Rechtsprechung müssen diese als Teil des Gebäudes betrachtet werden, was ohne eine derartige Regelung bedeuten würde, dass sie einen Abstand von mindestens 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten müssten. Demgegenüber sind „selbstständige“ Stützmauern laut LBauO M-V ohne eigene Abstandsflächen und somit bis an die Grenze des Nachbargrundstücks bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Da es bezüglich der Hintergründe zur Festlegung von Abstandsflächen (Besonnung/ Belichtung/ Brandschutz) keinen Unterschied macht, ob die jeweilige Stützwand oder sogar die betreffende Böschung im Zusammenhang mit einem Gebäude steht oder nicht, soll damit eine Gleichbehandlung beider Fälle sichergestellt werden. Zudem soll damit ermöglicht werden, Grundstücke insbesondere beim Erfordernis des Ausgleichs des Geländeneiveaus an die jeweilige Straßenhöhe im Sinne einer flächensparenden Nutzung des Bodens möglichst effektiv zu bebauen und nicht allein aus diesem Grund übermäßig breite Grundstücke parzellieren zu müssen. Dass dies dahingehend „ausgenutzt“ werden könnte, das Gelände übermäßig über das Straßenniveau anzuheben, wird mit der Festsetzung der maximalen Fußbodenoberkante (textliche Festsetzung 1.4) verhindert. Die Regelung setzt allerdings voraus, dass bei der Bemessung der Abstandsfläche des betreffenden Gebäudes die Höhe der Auffüllung des Geländes, welche die jeweilige Böschung bzw. Stützmauer bewirkt, mit berücksichtigt wird. Anderenfalls könnte es zu Beeinträchtigungen des Nachbarn durch verstärkte Verschattungen kommen..

Von den gestalterischen Regelungen der Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.4 können gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.6 Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden, um der Stadt einen Ermessensspielraum zu eröffnen, ggf. weitere, städtebaulich vertretbare Gestaltungsvarianten zulassen zu können.

## **5.8 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise**

Unter Punkt 6 des Textteils werden die nach Auffassung der Stadt für die Bebauung bzw. Nutzung im Plangebiet relevanten Regelungen aus anderen Gesetzen nachrichtlich übernommen. Dies betrifft Verweise auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich eventueller Bodendenkmale (Nr. 6.1), auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (Nr. 6.2), sowie auf Regelungen des Naturschutzausführungsgesetzes M-V bezüglich geschützter Bäume (Nr. 6.3).

Da der Standort ein ehemaliger militärisch genutzter Standort ist und weil nicht ausgeschlossen werden kann, dass trotz erfolgter Untersuchungen hinsichtlich des Vorhandenseins von Altlasten ggf. doch vereinzelt Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, wurde ein diesbezüglicher Hinweis unter Punkt 7 des Textteils aufgenommen.

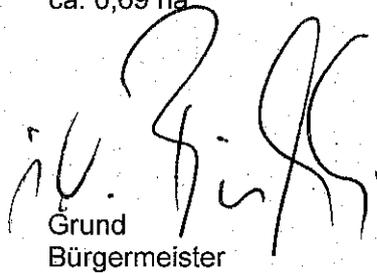
## 6.0 Realisierung der Planung

Die Stadt als Eigentümerin der Flächen im Plangebiet beabsichtigt noch im Jahr 2021 dessen Erschließung. Auf der Grundlage der damit einhergehenden Parzellierung sollen die geplanten Grundstücke möglichst bis Ende 2021 veräußert werden, sodass mit der Errichtung der Gebäude im Jahr 2022 begonnen werden könnte.

## 7.0 Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße:</u>	<u>ca. 2,35 ha</u>
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 1,25 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,41 ha
Grünflächen	ca. 0,69 ha

Neustrelitz, 07.07.2021

  
Grund  
Bürgermeister