

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 70/14
„Umstrukturierungsbereich Hittenkoferstraße“**

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	5
5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung	7
5.5 Grünflächen	7
5.6 Umweltschutz/ Grünordnung	8
5.7 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	8
5.8 Nachrichtliche Übernahmen	9
6. Realisierung der Planung	9
7. Flächenbilanz	10

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

Am 03.04.2014 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für den nördlich der Berufsschule gelegenen Teil der Hittenkoferstraße ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll. Hintergrund war die vom damaligen Eigentümer, dem Land M-V, angekündigte Verkaufsabsicht des Grundstücks Hittenkoferstraße 28a.

Da sich das in Rede stehende Grundstück in einem am 26.02.2002 von der Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossenen Fördergebiet „Stadtumbau Ost“ (Stadtteil Strelitz-Alt) befindet, welches durch das Stadtteilkonzept „Strelitz-Alt“ konkretisiert wird, in dem die betroffene Fläche als Umstrukturierungsgebiet ermittelt wurde, wollte die Stadt Einfluss auf die Nachnutzung des ursprünglich als Internat der Landesfinanzschule errichteten und zuletzt als Asylbewerberheim genutzten 5-geschossigen Gebäudes nehmen. Nach langwierigen Verhandlungen mit dem Land zu den Konditionen des Ankaufs wurde das Grundstück seitens der Stadt erworben und das Gebäude abgerissen. Nun soll das Stadtteilkonzept in diesem Bereich umgesetzt und folglich ein kleinteiliger ergänzender Siedlungsbau durch den vorliegenden B-Plan ermöglicht werden.

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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 Widernutzbar-machung brachgefallener Flächen sowie 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 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 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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 15.12.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Strelitz-Alt. Es liegt westlich der Grundstücke an der Carl-Meier-Straße und nördlich der Hittenkoferstraße (gegenüber der Beruflichen Schule des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte).

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 5/1, 5/2 (Teilfläche), 40/1, 40/2, 41/5, 41/7, 41/8, 41/11 (Teilfläche), 46/4, 46/13, 47/1, 47/2 (Teilfläche) und 48/7 der Flur 45 sowie 13/13 (Teilfläche), 13/15, 73/1 und 73/2 (Teilfläche) der Flur 47 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 1,46 ha.

Das Plangebiet ist (seit Rückbau des Gebäudes Hittenkoferstraße 28a) unbebaut.

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 zum Teil als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen innerhalb einer Wohnbaufläche dargestellt, was auf die bisherige Nutzung als Finanzschule und Asylbewerberheim zurückzuführen ist. Der übrige Teil ist als landwirtschaftliche Fläche sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Die nunmehr verfolgte Nutzung weicht somit teilweise von dieser Darstellung der Grundzüge der bislang hier beabsichtigten Bodennutzung ab. Üblicherweise erfordert dies zumindest parallel zur Aufstellung des B-Plans eine förmliche Änderung des F-Plans. Hierauf konnte jedoch aufgrund des für die Erarbeitung der B-Plan-Änderung in Anwendung gebrachten beschleunigten Verfahrens verzichtet werden. Stattdessen wird der F-Plan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Wie aus den bereits erörterten sowie im Folgenden noch ausgeführten Darlegungen deutlich wird, ist dabei sichergestellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planänderung nicht beeinträchtigt wird.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass der B-Plan den prinzipiellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz entspricht.

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit der Aufstellung des B-Plans abzuleiten. Vielmehr kommt die vorliegende Planung den Zielen des LEP nach, bei der Siedlungsentwicklung Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen und die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung flächensparenden Bauens auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Eine positive landesplanerische Stellungnahme vom 20.06.2019 liegt vor.

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, wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt, berücksichtigt.

5. Grundzüge der Planung

5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wurde in zwei Teilgebiete (WA 1 und WA 2) gegliedert. Maßgebend dafür waren die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten hinsichtlich der jeweiligen Bereiche. Im Teilgebiet WA 1 sollen durch die Errichtung von Gebäuden mit Stadtvillen- bzw. Stadthauscharakter angemessene Komplementäre zur vorhandenen Bebauung entlang der Hittenkoferstraße entstehen, die Zeugnis heutiger Bebauung sind. Im Teilgebieten WA 2 ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Dabei soll nicht zuletzt aufgrund der festgesetzten Dachneigung der Nachfrage nach Bauplätzen im sogenannten Bungalowstil nachgekommen werden und zugleich auch die Möglichkeit offeriert werden, flächensparender die Wohnfläche auf 1,5 Geschosse zu verteilen.

Sowohl in Anbetracht des derzeitigen als auch aus jetziger Sicht anhaltenden Leerstands im Bereich des Geschosswohnungsbaus im Kontext mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung erfolgt 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 beiden Teilgebieten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was den benachbarten Grundstücken in der Hittenkoferstraße (mit Ausnahme des dortigen Berufs-, Förder- und Volkshochschulkomplexes) 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.

Die Höhenangaben beziehen sich dabei auf die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Da Abweichungen von den Höhenfestsetzungen um bis zu 20 cm 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, Geschossigkeiten, 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 Be-

achtung von Grenzabständen erfordert. Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung des Plangebiets. Ausgenommen sind nicht nur frei stehende sondern mittels textlicher Festsetzung Nr. 4.4 auch mit dem Hauptgebäude einzig über eine gemeinsame Außenwand verbundene und somit in das Hauptgebäude integrierte Garagen, die auf einer Grundstücksgrenze bzw. im mindestens 3 m betragenden Abstandsbereich errichtet werden sollen. Dies bewirkt gegenüber einer frei stehenden Garage keine Nachteile für das Nachbargrundstück hinsichtlich der Belichtung und Belüftung, ermöglicht aber dem betreffenden Bauherrn eine optimale Ausnutzung bzw. Freiflächengestaltung 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 M-V zwischen der Garage und dem Wohnhaus oder eine Brandwand nach § 30 LBauO M-V als Abschlusswand der Garage und das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet werden müssen. 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. Durch die Aufnahme dieser Regelung möchte die Stadt den zukünftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur Verwirklichung ihrer diesbezüglichen Bebauungsabsichten möglichst ohne Abstriche eröffnen.

Zudem wurde eine maximale Länge der Hauptgebäude (textl. Festsetzung Nr. 2.1) aufgenommen, um sicherzustellen, dass die Hauptgebäude sich in die vorhandene Struktur der Wohngebäude entlang der Hittenkoferstraße einfügen. Da eine Überschreitung städtebaulich noch vertretbar ist, wenn diese durch eine mit dem Hauptgebäude verbundene Garage (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.4) erzeugt wird, wurde eine ergänzende Regelung aufgenommen.

Für die hinreichende städtebauliche Ordnung wird es als ausreichend erachtet, ausschließlich Baugrenzen festzusetzen. Dabei hat die straßenseitige Baugrenze zur Planstraße einen Abstand von 5 m, um eine aufgelockerte und den komfortabel großen Grundstücken angemessene von der Straße zurücktretende Bebauung zu erzeugen. Einzig im Bereich der Wendeanlage wird aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke an zwei Stellen davon abgewichen, was aus städtebaulicher Sicht keine Bedeutung hat, sondern praktischen Gründen geschuldet ist.

In Anbetracht der Tatsache, dass die städtebauliche Ordnung auch dann noch gewahrt sein kann, wenn im WA 1 die Geschossigkeit von Zwei- auf ein Vollgeschoss reduziert wird, sofern insbesondere eine Dachneigung größer 45° hergestellt wird, wurde eine Ausnahmeregelung in Form der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 aufgenommen. Maßgeblich ist zudem die Bebauung der Nachbargrundstücke, sodass es hier einer Einzelfallentscheidung in Abhängigkeit von der tatsächlichen bereits vorhandenen Bebauungssituation bedarf. Ziel ist eine städtebaulich ansprechende Staffelung der Geschossigkeiten.

Die Stellung des Hauptbaukörpers muss grundsätzlich aufgrund der das Plangebiet prägenden straßenbegleitenden Bebauung parallel zur Straße verlaufen. Je nach Gebäudeplanung kann dies jedoch auch bedeuten, dass die Firstausrichtung markanter als die längenbezogene Stellung des Hauptbaukörpers ist, sodass dies als Alternative in die Legende aufgenommen wurde. Entscheidend ist die straßenbegleitende Wirkung des Gebäudes. Im WA 2 wurde hinsichtlich der Stellung des Hauptgebäudes auf zwei Grundstücken an der Wendeanlage hinsichtlich einer besseren Nutzbarkeit des Grundstücks eine Alternativstellung des Hauptgebäudes festgesetzt. Zudem ist dies für das nördlichste Grundstück erfolgt, was auf die Tatsache zurückzuführen ist, dass es an diesem Standort städtebauliche irrelevant ist, ob das Gebäude giebel- oder traufständig errichtet wird.

Um in allen Teilgebieten sicherzustellen, dass vor Garagen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleibt, müssen diese einen Mindestabstand zur Straße von 5 m aufweisen (textl. Festsetzung Nr. 2.2). Ferner sind Nebenanlagen sowie Stellflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig, damit der Straßenraum nicht von diesen Anlagen sondern primär von den Hauptgebäuden und Vorgartenbereichen geprägt wird.

Da es sich bei den mit Leistungsrechten belegten Flächen um einen verrohrten öffentlichen Vorfluter (Gewässer II. Ordnung - L 185) handelt, ist ein beidseitiger unbebauter Bereich, gemessen von der Mittelachse der Rohrleitung, von jeweils 5 m gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Dieser soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 sichergestellt werden.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wurde in beiden Teilgebieten für die straßenbegleitende Bebauung 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 die Grundstücke an der Wendeanlage wurden die Baufelder aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Lage der Zufahrt und des Verlaufs der Straßenverkehrsfläche in der erfolgten Form gewählt, um einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für die Eigenheimplanung zu ermöglichen.

Um sowohl nicht gewollten Geschosswohnungsbau (siehe Pkt. 5.1 der Begründung) als auch unverhältnismäßig große Gebäude zu unterbinden, sind in den neu errichteten maximal 20 m langen oder umgenutzten Wohngebäuden höchstens jeweils zwei Wohnungen zulässig (textl. Festsetzung Nr. 2.1 und 2.5).

5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke soll über eine neu zu errichtende, von der Hittenkoferstraße abzweigende Stichstraße in einer Breite von 5,50 m erfolgen. Diese Straße soll verkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich gewidmet werden, sodass keine Trennung in Fahrbahn- und Gehwegbereiche erfolgt. In Abhängigkeit von den künftigen Grundstückszufahrten sollen hier zudem straßenbegleitende Stellflächen bedarfsgerecht integriert werden. Einzig das Flurstück 48/7 der Flur 45 wird über einen von der Carl-Meier-Straße abzweigenden Privatweg erschlossen.

Das über die Planstraße erschlossene Gebiet wird seitens der Stadtwerke Neustrelitz GmbH mit Wasser, Strom, Fernwärme und Glasfaser erschlossen. Das Flurstück 48/7 der Flur 45 wird über die Carl-Meier-Straße mit Wasser, Strom, Gas und Glasfaser erschlossen.

5.5 Grünflächen

Straßenbegleitend sind auf den Baugrundstücken anzupflanzende Bäume vorgesehen, deren Schutz und Entwicklung durch die dazugehörigen Grünflächen gewährleistet werden soll. Gemäß Legende zum Planzeichen muss der Feldahorn „Elsrijk“ mit einer entsprechenden Pflanzqualität (min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm) gepflanzt werden. Damit soll ein ansprechendes, attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, welches zugleich einen ökologischen Beitrag leistet. Nach jetzigem Planungsstand ist vorgesehen, dass die Baumpflanzungen im Zuge der Fertigstellung der Erschließungsstraße durch die Stadt Neustrelitz erfolgen, um ein einheitliches Bild mit gleicher Qualität zu gewährleisten. Zivilrechtliche Regelungen hinsichtlich eines zeitlich begrenzten Grundstückszugangsrechts sollen im Kaufvertrag getroffen werden. Für die langfristige Pflege sind die Grundstückseigentümer verantwortlich (textl. Festsetzung Nr. 3.2).

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.

Mit der Bebauung ist die Wegnahme einzelner vorhandener Bäume verbunden. Da es sich ausschließlich um Obstbäume handelt, die nicht unter den gesetzlichen Schutz gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) fallen, bedarf es dafür keiner Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Von dieser Wegnahme sind allerdings nur Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen betroffen. Die übrigen fallen ggf. unter den Schutz gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1.

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. Im Übrigen erfolgt straßenbegleitend eine Neupflanzungen. 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 m² ein Baum zu pflanzen ist. Die Regelungen zum Erhalt bzw. zur Pflege dieser neu zu pflanzenden sowie der zu erhaltenden Bäume sollen einen langfristigen Bestand sicherstellen (textl. Festsetzung Nr. 3.1 und 3.2).

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 (insbesondere §§ 39, 44 und 45) hingewiesen.

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 dunkeltoniger Ziegeleindeckung und die Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen ausgeführt werden. 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 Dächer von Nebenanlagen auch begrünt 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 WA 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 WA 2 getroffenen Festsetzungen soll die o. g. Möglichkeit der Errichtung von Häusern im Bungalowstil sowie klassischen vollgeschossigen Gebäuden mit Steildach geschaffen 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 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 sollen sicherstellen, dass der Straßenraum primär durch die Bebauung und erst sekundär durch Einfriedungen geprägt wird.

Von diesen textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 aufgeführten Regelungen können gemäß Nr. 4.5 städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

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 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).

6. Realisierung der Planung

Mit Ausnahme des Flurstücks 48/7 der Flur 45 befinden sich die Flächen im Eigentum der Stadt Neustrelitz. Sie hat deshalb unmittelbaren Einfluss auf die Verwirklichung des B-Plans in diesem Bereich. Die aktuelle Erschließungsplanung sieht die Herstellung der Baustraße bis Ende 2019 vor. Die Vermarktung der entsprechenden Grundstücke ist unmittelbar nach Abschluss des B-Planverfahrens vorgesehen.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße:</u>	<u>ca. 1,46 ha</u>
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 1,34 ha
Verkehrsflächen::	ca. 0,09 ha
Grünflächen:	ca. 0,03 ha

Neustrelitz, 25.05.20



Grund
Bürgermeister