

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 69(1)/12-19
„Dr.-Schwentner-Straße“**

Entwurf

Stand: Februar 2021

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	6
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	7
5.4 Verkehrsflächen/ Stellflächen/ medienseitige Erschließung	8
5.5 Umweltschutz/ Grünordnung	9
5.6 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	10
5.7 Nachrichtliche Übernahmen	11
6. Realisierung der Planung	11
7. Flächenbilanz	12

Anlage: Fachbeitrag Artenschutz

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

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 16.08.2012 beschlossen, einen B-Plan für das Gebiet „Dr.-Schwentner-Straße - westlicher Teil“ aufzustellen. Insbesondere aufgrund einer nicht absehbaren Klärung von Grundstücksverhältnissen bzw. -ankäufen musste Ende 2019 festgestellt werden, dass eine Entwicklung des von diesem Aufstellungsbeschluss erfassten Gesamtgebiets derzeit ohne absehbare Erfolgsaussichten ist. Aus diesem Grund wurde am 12.12.2019 beschlossen, das Planverfahren (vorerst) nur für den vom Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans erfassten Teilbereich durchzuführen und dafür das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Grundstückseigentümer der vom B-Plan erfassten Flächen sind die Stadt und die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH. Eine Vermarktung der zu erschließenden Flächen ist daher nach Schaffung des Baurechts kurzfristig möglich. Damit soll und kann der gegenwärtig äußerst starken Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken in einem absehbaren Zeitraum nachgekommen werden.

Die Lenkung dieser Nachfrage nach Eigenheimstandorten auf diesen stadträumlich dem Stadtteil Neustrelitz/Innenstadt zugeordneten Bereich ermöglicht eine den Grundsätzen der Innenentwicklung folgende Nutzung bereits vorhandener infrastruktureller Angebote bzw. Gegebenheiten. Damit wird unter anderem dem im Leitbild der Stadt verankerten strategischen Ziel der Konzentration der baulichen Entwicklung der Stadt auf in die Stadtstruktur integrierte Standorte entsprochen.

Mangels anderer baurechtlicher Alternativen ist 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) 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 Wiedernutzbarmachung 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 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 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet im Norden des Stadtteils Neustrelitz/Innenstadt. Es liegt südlich und teilweise westlich der Dr.-Schwentner-Straße bzw. der dortigen Wohnhäuser Nr. 14 bis 40 und 96 bis 99.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 138/10 und 138/14 bis 138/19 der Flur 20 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 43 und 141 der Flur 21 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 4,37 ha.

Das Plangebiet wurde bis August 1993 im Zusammenhang mit dem nordwestlich gelegenen vormaligen Kasernengelände gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücken als Wohnstandort der Angehörigen der Roten (sowjetischen) Armee genutzt, auf dem neben Wohngebäuden in Plattenbauweise und die das Gebiet erschließende Straße auch Einzelhandels- und gastronomische Einrichtungen sowie eine Schule und (am südlichen Rand des Plangebiets) ein Sportplatz anzutreffen waren. In den Jahren 2002/2003 erfolgte der Abriss der Gebäude, seitdem stellt sich das Gelände als Brachfläche dar. Im südlichen und teilweise auch im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich Baum- bzw. Gehölzbestand, der zum Großteil ohne erkennbare Ordnung durch die Angehörigen der Roten Armee angepflanzt wurde.

Aus den Ergebnissen einer im Januar 2021 durchgeführten Baugrunderkundung und partiell im Bereich der vormaligen Bebauung erfolgter Kontrollschürfen muss geschlussfolgert werden, dass (aufgrund dabei aufgefundener Bauschuttreste) das Abbruchmaterial nicht vollständig beraumt wurde. Zudem muss angenommen werden, dass die vormals vorhandenen Wege bzw. die das Gebiet erschließende Straße nicht (komplett) zurückgebaut wurden.

4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der B-Plan als verbindlicher Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan = vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln.

Für die Stadt Neustrelitz liegt seit dem 13.12.2003 ein wirksamer F-Plan vor. In ihm ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Die Festsetzungen des B-Plans zu den künftigen Baugebietsflächen und den Grünflächen folgen nicht exakt diesen Darstellungen, d. h., es kommt hier zu geringfügigen Abweichungen. Allerdings wird damit den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht widersprochen, da die vorliegende Planung hinsichtlich der Gewichtung der Wohn- und Grünflächen den Darstellungen des F-Plans grundsätzlich entspricht.

Ob dies dennoch zumindest parallel zur Aufstellung des B-Plans eine förmliche Änderung des F-Plans erfordert hätte, kann dahingestellt bleiben, weil aufgrund des für die Erarbeitung der B-Plan-Änderung in Anwendung gebrachten beschleunigten Verfahrens hierauf verzichtet werden kann. Der F-Plan wird vielmehr den Festsetzungen des B-Plans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Nicht zuletzt auch deshalb, weil es sich dabei um relativ geringfügige Abweichungen handelt, ist sichergestellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Berichtigung nicht beeinträchtigt wird. Es kann also festgestellt werden, dass der B-Plan den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz entspricht.

Aufgrund der vormaligen Nutzung durch die sowjetischen Streitkräfte wurde der Bereich des Plangebiets, wie im Übrigen auch das umliegende, bereits seit vielen Jahren zivil genutzte Gebiet, im F-Plan als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können“ gekennzeichnet. Hierzu wird unter Punkt 5.5 näher eingegangen.

Auf der Grundlage der Regelungen des unter Punkt 2 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 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 Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neustrelitz (ISEK), welches zuletzt im Jahr 2016 fortgeschrieben wurde. Wie bereits unter Punkt 1 dargelegt, folgt der B-Plan dem strategischen Entwicklungsziel des in ihm verankerten Leitbildes der Stadtentwicklung hinsichtlich der Konzentration der baulichen Entwicklung der Stadt auf in die Stadtstruktur integrierte Standorte. Zudem werden die Ergebnisse der auf der Grundlage der Ermittlung des künftigen Bedarfs an Wohnraum bzw. -flächen in der Fortschreibung des ISEK prognostizierten Wohnungsmarktentwicklung mit dem B-Plan entsprechend berücksichtigt. Diesbezüglich ist allerdings angesichts der aktuellen Nachfragesituation festzustellen, dass die damalige Einschätzung, wonach sich der Bedarf an zusätzlichen Eigenheimgrundstücken eher moderat entwickeln wird, angesichts der aktuell stark steigenden Nachfrage korrigiert werden muss. Dies ist im Zuge einer noch in diesem Jahr beabsichtigten weiteren Fortschreibung des ISEK in Form einer (aktualisierten) Wohnungsmarktstrategie vorgesehen.

5. Grundzüge der Planung

5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich wird, wie bereits ausgeführt, mit dem B-Plan das Ziel verfolgt, weitere Potenziale für den Wohnungsbau und hierbei vorrangig für den Eigenheimsektor zu aktivieren. Sowohl die Erschließung als auch die neu geplante Struktur der Bebauung nimmt dabei Bezug auf die an das Plangebiet nördlich und teilweise östlich angrenzende Bestandssituation. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur wurde es in insgesamt vier Teilgebiete (WA 1 bis WA 4) gegliedert. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 soll mit der dort geplanten Errichtung von Gebäuden in Stadtviellen- bzw. Stadthauscharakter städtebaulich angemessen der vorhandenen Bebauung an der Dr.-Schwentner-Straße entsprochen werden. Gleichzeitig soll damit sowohl der Nachfrage nach derartigen Gebäudetypen nachgekommen als auch unter dem Gesichtspunkt der weitmöglichen Minimierung des Flächenverbrauchs eine mit dieser Bauform mögliche flächensparende Bebauung ermöglicht werden. Da allerdings auch die derzeit vorrangige Nachfrage nach einer Eigenheimbebauung mit Gebäuden im sogenannten Bungalowstil sowie in anderthalbgeschossiger Bauweise berücksichtigt werden muss, insbesondere um dem anderenfalls drohenden Ausweichen der potenziellen Bauherren auf das Umland der Stadt entgegenzuwirken, werden entsprechende Möglichkeiten im WA 4 geschaffen. Das WA 3 wiederum soll zwischen den vorgenannten Gebieten vermitteln und somit einen städtebaulich akzeptablen „Übergang“ zwischen Ihnen gewährleisten.

Die die künftigen Baugrundstücke erschließende Straße führt die Trassierung der bereits zur Erschließung der jeweils beidseitig an das B-Plan-Gebiet angrenzenden bestehenden Wohngebäude errichteten Verkehrswege fort und sorgt mit ihrer Führung für eine annähernde „Spiegelung“ der städtebaulichen Situation entlang der nördlich gelegenen Dr.-Schwentner-Straße. Dabei folgt sie weitestgehend der vormaligen Trasse der dieses Gebiet in Zeiten der Nutzung durch die sowjetischen Streitkräfte durchquerenden Erschließungsstraße.

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. Dies stellt sicher, dass in dem Gebiet die Wohnnutzung Vorrang hat, schließt aber nicht die Integration von nicht störenden (klein-)gewerblichen Nutzungen aus. Dies ermöglicht auch, dass neben freiberuflich Tätigen auch z. B. ein selbständiger Handwerker, sofern er lediglich einen das Wohnen nicht störenden, allerdings über die Versorgung des Nahbereichs hinausgehenden Kleinbetrieb innehat, hier beispielsweise in seinem Wohngebäude (ausnahmsweise) auch die erforderlichen Büroräume vorsehen kann und entsprechende Lager- bzw. Stellflächen auf dem Grundstück errichten dürfte. Derartige (verträgliche) Nutzungsmöglichkeiten entsprechen den aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtplanung, sodass entsprechende Einschränkungen der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenso nicht erfolgten wie die eventuell alternativ infrage kommende Festsetzung eines reinen Wohngebiets

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. 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 so begrenzt, dass höchstens 50 % des jeweiligen Grundstücks baulich genutzt werden kann, was ohne diese Begrenzung bis auf einen Anteil von 60 % möglich gewesen wäre (textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Die Festsetzung der zwingend oder maximal zulässigen Vollgeschosse folgt den unter Punkt 5.1 bereits ausgeführten Grundzügen bzw. konzeptionellen Hintergründen der Planung.

Damit einher geht die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen der Traufhöhen. Sie sollen sicherstellen, dass durch ein eventuelles „Ausreizen“ der in der LBauO M-V enthaltenen Definition des Begriffs des Vollgeschosses die städtebaulichen Ziele bzw. Absichten z. B. durch die Ausbildung von übermäßigen Drempeln nicht unterlaufen werden. Vor dem gleichen Hintergrund wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 eine maximale Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt, wobei geringfügige Abweichungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden sollen und somit durch eine entsprechende Ausnahme geregelt werden. Entsprechendes trifft auf die vorgenannten Festsetzungen zur Traufhöhe zu, für die Über- bzw. Unterschreitungen bis zu 10 % in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausführung des Gebäudes noch städtebaulich vertretbar sein können und deshalb eine darauf bezogene Ausnahmeregelung unter Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen ebenfalls aufgenommen wurde.

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben wurde die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt (textliche Festsetzung Nr. 1.4), weil von diesen Flächen die betreffenden Gebäudehöhen und damit die städtebauliche Wirkung der Bebauung vorrangig wahrgenommen wird.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich des B-Plans ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig, wonach die Errichtung der Hauptgebäude die Beachtung von Grenzabständen erfordert. Dahinter steht das Ziel der diesbezüglichen Anpassung der Bebauung des Plangebiets an dessen Umgebung, in denen weder Gebäudelängen von mehr als 50 m noch einseitig (halboffen) oder sogar beidseitig (geschlossen) an die jeweilige Grundstücksgrenze errichtete Gebäude anzutreffen sind. Dies schließt allerdings nicht die Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern aus, sofern diese die Länge von 50 m nicht überschreiten.

Ausgenommen von den mit der Festsetzung der offenen Bauweise verbundenen einzuhaltenen Abstandsflächen wurden mittels textlicher Festsetzung Nr. 2.3 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.

Eine vor allem eine 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 Geländeniveaus 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 1.2) 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..

Zur Sicherstellung eines den städtebaulichen Anforderungen entsprechenden Anschlusses der neu geplanten Gebäude an die entlang der Dr.-Schwentner-Straße vorhandene Bebauung wurde es als erforderlich erachtet, in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 im Westen des Plangebiets die überbaubaren Grundstücksgrenzen straßenbegleitend durch Baulinien zu markieren, woraus sich die Ausbildung entsprechender Baufluchten zwischen den einzelnen Gebäuden bzw. Grundstücken ergibt. Diese nehmen Bezug auf das Bestandsgebäude Dr.-Schwentner Str. 14 – 18 bzw. dessen Abstand zu den relevanten straßenseitigen Grundstücksgrenzen. Um diese städtebauliche Ordnung und Harmonie nicht gefährdende vor- bzw. zurücktretende Gebäudeteile noch zu ermöglichen, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 geregelt, dass Gebäudeteile wie z. B. Erker und Eingangsbereiche um bis zu einem Meter vor die Baulinien treten dürfen. 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.

Für die städtebauliche Ordnung im übrigen Plangebiet wurde es als ausreichend erachtet, ausschließlich Baugrenzen festzusetzen. Dabei hat die straßenseitige Baugrenze zur Planstraße in der Regel einen Abstand von 5 m, um eine den ausreichend tiefen Grundstücken angemessene von der Straße zurücktretende Bebauung sicherzustellen, was ebenso der in der Umgebung des B-Plans anzutreffenden Situation entspricht.

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. vorderer Baugrenze sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 Garagen, Stellflächen oder Nebenanlagen unzulässig, damit sowohl die oben dargelegte städtebauliche Ordnung nicht gestört wird als auch ein von (hoch-)baulichen Anlagen und Fahrzeugen freier Vorgartenbereich gewährleistet ist. Für den (nur einmal auftretenden) Fall, dass die Baugrenze näher als fünf Meter an die Straße heranführt, wurde zudem geregelt, dass Garagen einen Mindestabstand von ebendiesen fünf Metern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten müssen, um sicherzustellen, dass vor ihnen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleibt.

Mit der auf 15 m begrenzten Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich zum einen ausreichende Spielräume für die Bebauung der Grundstücke mit den nur in diesem Bereich zulässigen Hauptgebäuden. Zum anderen wird damit das Ziel verfolgt, hinreichend große, zusammenhängende Grün-/ Gartenbereiche im hinteren Teil der Grundstücke zu gewährleisten.

Die Stellung des Hauptbaukörpers wurde grundsätzlich ebenfalls in Anlehnung an die die Umgebung des Plangebiets prägende straßenbegleitende Bebauung parallel zur Straße festgesetzt. 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.

5.4 Verkehrsflächen/ Stellflächen/ medienseitige Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke soll über eine neu zu errichtende, von der Dr.-Schwentner-Straße im Bereich zweier bereits bestehender Einmündungen abzweigende Straße in einer Breite von sieben Metern erfolgen. Diese Straße soll verkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich gewidmet werden, sodass keine Trennung in Fahrbahn- und Gehwegbereiche erfolgt. Wechselseitig wurden hier straßenbegleitende Stellflächen festgesetzt. Deren Längen berücksichtigen eventuell in diesem Bereich anzulegende Grundstückszufahrten, d. h. dass auch bei zwei dortigen künftigen Zufahrten jeweils noch zwei Stellplätze errichtet werden könnten, sodass insgesamt mindestens 14 Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung stehen. In Verbindung mit der Einfassung dieser Stellplätze durch jeweils zwei Bäume wird durch die wechselseitige Anordnung dieser Flächen die bezweckte Verkehrsberuhigung der Straße unterstützt.

Angesichts der in der Dr.-Schwentner-Straße und zum Teil (im Bereich der nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets bestehenden Gebäude) bereits in der Trasse der geplanten Erschließungsstraße befindlichen Abwasseranlagen sowie Wasser-, Strom- und Gasleitungen sowie Glasfaserkabel ist die medienseitige Erschließung des Gebiets in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen grundsätzlich gesichert. Näheres hierzu wird im Rahmen der Abstimmung des Entwurfs mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH als Betreiberin dieser Medien geklärt.

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 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 Entfernung der Baugrundstücke bzw. -felder zur ohnehin nur mäßig befahrenen Dr.-Schwentner-Straße ausgeschlossen werden.

Unmittelbar von der Planung ausgehende Beeinträchtigungen betreffen aufgrund der geplanten baulichen Nutzung und damit verbundenen Flächenversiegelungen seit dem Abbruch der vormaligen Bebauung unbebaute Flächen. Zu Klärung, ob damit Belange des Artenschutzes berührt werden, wurde für das Plangebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher der Begründung als Anlage beigelegt ist. Diesem liegen im Jahr 2020 durchgeführte Untersuchungen des Gebiets hinsichtlich des Vorhandenseins bzw. der Betroffenheit von geschützten Arten zugrunde. Dabei wurden hinsichtlich am Boden lebender geschützter Arten (insbesondere Amphibien und Reptilien) im Juli zwei Ringelnattern im südöstlichen Bereich des Plangebiets und in dem dort südöstlich angrenzenden Teich, also außerhalb des Plangebiets, eine geringe Anzahl von Teichfröschen beobachtet. Hinsichtlich weiterer geschützter Arten wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten festgestellt. Darüber hinaus wurden verschiedene Insektenarten angetroffen. Vor diesen Hintergründen wurde zum einen der in dem der Untersuchung zugrundeliegenden Vorentwurf enthaltene Straßenverlauf im südöstlichen Abschnitt weiter nach Norden verschwenkt und zugleich die Tiefe der geplanten Grundstücke südlich der Straße um fünf Meter reduziert. Dadurch wurde sowohl der Abstand zu dem südöstlich gelegenen Teich als auch zu dem südlichen Gehölzbestand vergrößert. Der damit nur in geringem Umfang auf den künftigen Grundstücken befindliche Gehölzbestand befindet sich in der Regel außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Da es sich hierbei überwiegend wie auch im südlich an die Grundstücke angrenzenden Bereich um (bruchgefährdete) nicht gesetzlich geschützte Pappeln handelt, ist dennoch deren Fällung vorgesehen. Diese darf jedoch nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, worauf in der nachrichtlichen Übernahme Nr. 5.4 in Form eines Verweises auf die entsprechenden Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen wird.

Da es zudem mittels der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Nr. 3 der textlichen Festsetzungen neben den dort getroffenen Regelungen zu Anpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen außerhalb der Baugrundstücke kommt, kann eingeschätzt werden, dass die mit der Planung verbundenen Veränderungen des gegenwärtigen Naturraums vertretbar sind und in hinreichendem Maße minimiert werden.

Neben der bereits unter Punkt 5.2 dargelegten Begrenzung des Versiegelungsgrades der Bebauung und der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzung von Bäumen im Straßenraum, für die eine besonders insektenfreundliche Art (Ahorn oder Winterlinde) gewählt wird, wird dies auch durch die Festsetzung der Flächen, auf denen die vorgenannten Maßnahmen geregelt wurden, als Grünflächen untermauert bzw. sichergestellt.

Ergänzend dazu wird unter Nr. 3.4 der textlichen Festsetzung geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vorrangig zur Versickerung gebracht werden soll, sodass es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung dient.

Dass eine entsprechende Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, haben im Januar 2021 durchgeführte Baugrunduntersuchungen bestätigt. Im Zuge dieser Erkundungen und parallel dazu punktuell erfolgter Schürfen ergaben sich bis auf teilweise angetroffene Bauschuttreste, offensichtlich als Überbleibsel der Anfang der 2000-er Jahre erfolgten Abbrüche, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von für die entsprechenden Schutzgüter schädlichen Bodenverunreinigungen. Dies war auch aufgrund der vormaligen zwar militärischen, dabei aber lediglich zu Wohnzwecken erfolgten Nutzung des Standorts nicht zu erwarten, was sich ebenfalls bei der Reaktivierung der Wohnbebauung bzw.-grundstücke im Umfeld des Plangebiets bestätigt hat. Dass der Bereich u. a. des Plangebiets dennoch im F-Plan der Stadt als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können“ unter der (Standort-)Nummer 3.2 gekennzeichnet wurde, resultiert aus seiner Klassifizierung als Altstandort im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Im Erläuterungsbericht zum F-Plan hieß es hierzu: „Die mit den Nummern 3.1 bis 3.5 gekennzeichneten Flächen stellen ebenfalls Altstandorte dar, wobei diese Einstufung auf der vom Landesamt für Katastrophenschutz vorgenommenen Klassifizierung als kampfmittelbelastete Bereiche beruht.“ Somit bezieht sich der „Altlastenverdacht“ lediglich auf eine eventuelle Munitionsbelastung des Gebiets. Dabei wurde jedoch unbeschadet der konkreten Nutzung das gesamte ehemalige „Kasernengelände“ mit dieser Kennzeichnung versehen, wobei grundsätzlich nur der nördlich der Dr.-Schwentner-Straße gelegene Bereich im eigentlichen Sinne militärisch genutzt und auch entsprechend eingezäunt und gesichert war. Der vom Plangebiet erfasste Teil war hingegen auch für Nichtangehörige der Streitkräfte frei begehbar, was ebenfalls nicht darauf schließen lässt, dass hier mit Munitionsfunden, die aus der Zeit der Nutzung durch die Rote Armee stammt, zu rechnen ist. Auch dies hat sich im Bereich der zwischenzeitlich in eine allgemeine Wohnnutzung zurückgeführten Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets bestätigt. Dennoch ist in den aktuellen diesbezüglich relevanten Karten bzw. Portalen der gesamte vormals und derzeit baulich genutzte Bereich an der Dr.-Schwentner-Straße mit der Kategorie 2 „Kampfmittelbelastung Erkundungsbedarf“ versehen. Eine diesbezügliche möglichst abschließende Klärung wird bis zum Abschluss des B-Planverfahrens angestrebt.

5.6 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 bis 4.3 des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich an den die Umgebung des Plangebiets prägenden Farben und Materialien.

Die in Nr. 4.1 der textlichen Festsetzung getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung legen somit fest, dass die Gebäude mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Pastelltönen auszuführen sind. Allerdings sind bei untergeordneten Bauteilen auch andere Farben und Materialien wie Ziegelmauerwerk 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 Mindestanforderungen der Baukultur. 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 (textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung und Förderung einer diesen Anforderungen entsprechenden Architektur, dürfen Dächer alternativ zur der Umgebung entsprechenden Ausführung in Rot oder Anthrazit auch begrünt werden bzw. mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie versehen werden (textliche Festsetzung Nr. 4.3).

Die in der Planzeichnung erfolgten Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen ergeben sich aus den unter Pkt. 5.1 der Begründung formulierten Zielen. Die (ausnahmsweise) Möglichkeit der Überschreitung der Dachneigung im WA 1 laut textlicher Festsetzung Nr. 4.4 ergibt sich dabei aus der diesem Teilgebiet benachbarten vorhandenen Bebauung. Zudem musste mittels der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 eine Regelung zu der im WA 3 möglichen sowohl ein- als auch zweigeschossigen Bebauung erfolgen, die sicherstellt, dass die dort zwischen zwingend ein- und zweigeschossig zu bebauenden Grundstücken mögliche Alternativbebauung nicht zu einem städtebaulich unerwünschten „Bruch“ führt.

Die Wirkung von Bebauungsstrukturen kann in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden, weshalb auch hierzu entsprechende einschränkende Festsetzungen unter Nr. 4.6 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 den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 aufgeführten Regelungen können gemäß Nr. 4.7 städtebaulich vertretbare 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 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), auf Regelungen des Naturschutzausführungsgesetzes M-V bezüglich geschützter Bäume (Nr. 5.3) sowie auf Verbote hinsichtlich der Beseitigung bzw. des Zurückschneidens von Gehölzen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (Nr. 5.4).

6. Realisierung der Planung

Die Stadt beabsichtigt, noch im Jahr 2021 mit der Erschließung des Gebiets zu beginnen und diese frühestmöglich innerhalb des ersten Halbjahrs 2022 abzuschließen. Dazu bedarf es noch einer Vereinbarung mit der Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH als Eigentümerin des Flurstücks 138/10 und somit von Teilflächen der geplanten Erschließungsstraße. Auf der Grundlage der damit einhergehenden Parzellierung sollen die auf den im Eigentum der Stadt befindlichen geplanten Grundstücke möglichst bis Ende 2021 vermarktet werden, sodass mit der dortigen Errichtung der Gebäude nach erfolgter Erschließung im Jahr 2022 begonnen werden könnte.

7. Flächenbilanz

Gesamtgröße: ca. 4,37 ha

Allgemeine Wohngebiete: ca. 2,13 ha

Verkehrsflächen:: ca. 0,32 ha

Grünflächen: ca. 1,92 ha

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister