

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91 „Zierker Straße/ Sandberg“

Stand: 13.12.2018

Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) sind vorgesehene Anpassungen der bisherigen Planung im Bereich Gartenstraße 1 bis 7.

Die **Ergänzungen** beruhen zum einen auf dem Erfordernis der Aktivierung weiterer zum Teil bereits erschlossener Bauflächen aufgrund des dafür eingeschätzten Bedarfs. Dieser basiert auf der aktuellen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Neustrelitz im Jahr 2016 und der daraufhin ermittelten Potenziale sowie diesbezüglichen Prioritätensetzungen zur Aktivierung von Grundstücken für den Eigenheimbau. Zudem besteht die dringende Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung in dem Bereich, da sich die aufgegebenen Gärten zu einem städtebaulichen Missstand entwickeln. Darüber hinaus gab es Anträge von zwei Grundstückseigentümern auf Aufnahme ihrer derzeitigen Gartengrundstücke in den B-Plan.

Zur Schaffung der erforderlichen baurechtlichen Grundlagen ist eine Änderung und Ergänzung des B-Plans erforderlich.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Nachverdichtung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung und Ergänzung des B-Plans **im beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Dies ist auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene Größe der Grundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m² liegt. Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutet dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen wird.

Die Änderung und Ergänzung 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);
- 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 Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als verbindlicher Bauleitplan) 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 Änderung und Ergänzung 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.

Der einem B-Plan (einschließlich seiner Änderungen) in der Regel zu Grunde liegende **Flächennutzungsplan (F-Plan)** stellt den Bereich des von der Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung erfassten Teils des Plangebiets teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Die nunmehr verfolgte Nutzung weicht somit von der letztgenannten 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 kann jedoch aufgrund des für die Erarbeitung der Änderung und Ergänzung des B-Plans in Anwendung gebrachten beschleunigten Verfahrens verzichtet werden. Stattdessen wird der F-Plan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung im Sinne einer Wohnbaufläche 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.

Von der Änderung und Ergänzung des B-Plans werden folgende **Grundstücke** in den nachstehend aufgeführten insgesamt fünf Teilbereichen erfasst (jeweils in der Gemarkung Neustrelitz):

- Im Eckbereich Zierker Straße/ Mühlenstraße das Grundstück Zierker Straße 56 (Flurstück 75 der Flur 23) sowie eine Teilfläche des nordöstlich daran angrenzenden Grundstücks Mühlenstraße 1b (Teilflächen des Flurstücks 77 der Flur 23);
- südlich der Straße Sandberg die Flurstücke 127 bis 131 der Flur 23;
- im Bereich Bollenacker und Gartenstraße die Flurstücke 145 bis 151 der Flur 23 sowie die Flurstücke 246 bis 254, 256 (teilweise) bis 260 und 267/13 (teilweise) der Flur 24;
- im Bereich nördlich der Grundschule und Kindertagesstätte Sandberg jeweils Teilflächen der Flurstücke 237 bis 239 der Flur 24 sowie
- nordöstlich der Straße Am Borngraben jeweils Teilflächen der Flurstücke 201/6 und 230 und das Flurstück 231 der Flur 23.

Die einzelnen Änderungen und Ergänzungen werden aus folgenden **Gründen** vorgenommen:

1. Bisher vorrangig als Gärten bzw. Sportplatz (siehe hierzu auch Punkt 8) genutzte Flächen südöstlich der Straße Sandberg, nordöstlich der Straße Am Borngraben sowie im Bereich der Straße Bollenacker werden ergänzend in Form von allgemeinen Wohngebieten in den B-Plan aufgenommen/ einbezogen. Damit sollen zum Teil bereits ortsüblich erschlossene (Bereich Sandberg und Am Borngraben) sowie durch die bislang noch unbefestigte Straße Bollenacker bereits teilweise erschlossene Flächen für eine vorrangige Eigenheimbebauung aktiviert und somit der oben beschriebenen Nachfrage insbesondere an diesem Standort nachgekommen werden.

Die im ursprünglichen Planentwurf noch enthaltene Absicht, den gesamten Bereich der jetzigen Gärten südöstlich der Straße Sandberg als Wohngebiet auszuweisen, musste für den Bereich der Flurstücke 132 bis 139 aufgegeben werden, da dies der dort zwischenzeitlich erkundete Baugrund nicht zulässt. Insbesondere müsste in diesem Bereich im Falle der dort wegen des hohen Grundwasserstandes notwendigen Auffüllungen der Grundstücke mit Mitnahmesetzungen im Bereich des Straßenkörpers gerechnet werden.

Da sich die Eigentümer der Gärten auf den Flurstücken 140 bis 142 gegen eine bauliche Nutzung in Form eines allgemeinen Wohngebiets ausgesprochen hatten, werden auch diese unmittelbar an den vorgenannten Bereich angrenzenden Grundstücke ebenfalls nicht mehr in den Geltungsbereich der Ergänzung des B-Plans einbezogen.

2. Im Bereich südlich der Straße Sandberg (WA 5) wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinie soll in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 (siehe Textteil Nr. 1) eine Flucht der Bebauung erzeugen ohne dabei die individuellen Hausgliederungsvorstellungen der zukünftigen Eigentümer gänzlich zu negieren. Die festgesetzten Abstände der Baulinie zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 3 m berücksichtigen die Annahme, dass sich die Baugrundverhältnisse mit zunehmender Grundstückstiefe verschlechtern dürften, während sich die Tiefen der Baufelder von 15 m an den Festsetzungen im übrigen Plangebiet orientieren. In den anderen Teilgebieten ist die Ausbildung einer Bauflucht städtebaulich nicht erforderlich bzw. nicht zielführend, sodass dort auch entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze Baugrenzen den Mindestabstand zur Straße regeln.
3. Die Festsetzungen insbesondere zur Geschossigkeit, Dachformen und -neigungen, Stellung der straßenseitigen Hauptbaukörper orientieren sich im Teilgebiet WA 5 unmittelbar an dem ihm gegenüberliegenden und bereits vom B-Plan erfassten Gebiet, womit hier eine schlüssige Integration in den bereits vorhandenen Bebauungszusammenhang sichergestellt werden soll.
4. Aufgrund der Tiefe und der daraus folgenden Größe der Baugrundstücke wurde im Sinne des Schutzes des Bodens vor übermäßigen Versiegelungen die Grundflächenzahl im WA 5 auf 0,3 beschränkt. Vor dem gleichen Hintergrund wurden ebenfalls in den Teilgebieten des WA 6 (südlich der Straße Bollenacker) die (durch Hauptnutzungen) bebaubaren Grundflächen auf 0,3 begrenzt.
5. Zum einen, um die Bestandsbebauung hinreichend zu berücksichtigen, zum anderen um eine möglichst große Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten sicherzustellen, wurde im WA 6 eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit mit einer Dachneigung größer 20 Grad festgesetzt. Die daraus folgende Bandbreite einer möglichen Bebauung wird aufgrund der Randlage dieser Teilgebiete als städtebaulich vertretbar eingeschätzt.
6. In den den vorgenannten Teilgebieten gegenüberliegenden WA 7 sowie WA 8 soll nicht zuletzt angesichts des tiefer liegenden Geländes (WA 7) bzw. der Bestandssituation (WA 8) ausschließlich eine Stadtvillenbebauung erfolgen, weshalb entsprechende Festsetzungen zur Geschossigkeit (zwingend zwei Vollgeschosse) und zur Dachneigung (20 - 25 Grad bzw. im Bereich der Bestandsbebauung im WA 8 20 - 45 Grad) getroffen wurden.
7. Von der den vorgenannten Bereich betreffenden Planung wird der noch vorhandene Sportplatz der angrenzenden Grundschule, welcher außerhalb der Schulzeiten auch als Bolzplatz von den Kindern der Stadt genutzt wird, erfasst. Um nicht zuletzt den Schul- sowie Freizeitsport weiterhin in mindestens gleicher Qualität zu ermöglichen, ist nördlich der Schule eine Neuherstellung derartiger Flächen vorgesehen. Aus diesem Grund wurde dort folgerichtig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt. Hintergrund dieser Verlagerung ist sowohl die Nachfrage nach Baugrundstücken im Bereich Sandberg, der ausschließlich mittels einer kleinteiligen Nachverdichtung aufgrund der vorhandenen sowie begrenzten Erschließungsmöglichkeiten entsprochen werden kann und soll, als auch der Zustand des jetzigen Sportplatzes, welcher nicht mehr befriedigend ist. Allerdings soll die komplette Freigabe des jetzigen Sportplatzes für eine Eigenheimbebauung erst erfolgen, wenn an adäquater Stelle eine entsprechende Neuherstellung erfolgt ist.
8. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Teilgebiet WA 7 auf den Flächen des derzeitigen Sportplatzes in Anbetracht der vorhandenen Gefälle- und Böschungssituation festgesetzt. Im östlichen Teilbereich des WA 7 bedarf es keiner strengeren Eingrenzung der Bebauungstiefe, weshalb das Baufeld entsprechend komfortabel festgesetzt werden soll, damit die Bauherren insbesondere auch angesichts der Grundstückszuschnitte den größtmöglichen Gestaltungsspielraum erhalten.

9. Das bisher noch als Garten genutzte Grundstück im Bereich Am Borngraben soll auf Antrag der Eigentümer als Bauland einbezogen werden. Dem konnte gefolgt werden, weil es sich hierbei um eine Abrundung der vorhandenen Bebauung handelt. Die Festsetzungen entsprechen denen des südlich angrenzenden Teilgebiets.
10. Die verkehrliche Erschließung ist im Bereich der Straße Sandberg bereits gesichert. Der Bollenacker soll neu erschlossen werden. Am Ende dieser Straße zweigen der Fußweg zur Grundschule, die Zufahrt zu den übrigen Gartengrundstücken Bollenacker sowie die Zufahrt zu den Gärten am Schulgang ab.
11. Die Festsetzungen auf dem Grundstück Zierker Straße 56 wurden den aktuellen Planungsabsichten der dortigen Eigentümer angepasst. Das im Rahmen der Ausschreibung dieser Liegenschaft durch die Stadt von ihnen eingereichte Konzept sieht u. a. einen Neubau anstelle der baufälligen Scheune an der Mühlenstraße vor, was eine dem entsprechende Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche erforderte. Zugleich wurde, auch unter Würdigung der aktuellen Versiegelungssituation, für dieses Grundstück die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht. Die im Bereich des Bestandsgebäudes auf dem im gleichen Eigentum befindlichen Nachbargrundstück (Mühlenstr. 1b, Flurstück 77) festgesetzten Baugrenzen wurden ebenfalls der vorgenannten Planung angepasst und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß dem dortigen Bestand auf zwei erhöht. Zudem wurde dort eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen explizit festgesetzt, da laut oben erwähntem Konzept der in diesem Bereich bereits bestehende Carport in der Lage verändert und durch Abstellräume erweitert werden soll. Damit einhergehend wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.2 (Punkt 2 des Textteils) entsprechend ergänzt, womit sichergestellt ist, dass die Nebenanlagen auch näher als 1,5 m an einen (dort anzutreffenden) zu erhaltenden Baum errichtet werden können. Wegen der erwähnten Bestandsbebauung in diesem Bereich stellt die Unterschreitung dieses ansonsten einzuhaltenden Mindestabstandes keine Beeinträchtigung für den Baum dar.
12. Die Punkte 5 und 6 des Textteils wurden lediglich als ergänzende Informationen aufgenommen, da sie als übergeordnetes Recht ohnehin zwangsläufig von den Bauherren einzuhalten sind.

Die konkreten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in der Planzeichnung farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans sind dort in Schwarz-Weiß-Darstellung ersichtlich.

Im Textteil der vorliegenden Satzung sind aus formal-rechtlichen Gründen nur die Änderungen bzw. Ergänzungen der bisherigen textlichen Festsetzungen aufgeführt. Zu deren besserem Verständnis bzw. zur verständlicheren Einordnung ist die Komplettfassung der textlichen Festsetzungen in der Fassung der vorliegenden 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans (mit den kursiv hervorgehobenen aktuellen Änderungen) als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Ein Teil der von der Ergänzung des B-Plans betroffenen Flächen befindet sich in privater Hand. Gärten, die nicht mehr in Nutzung sind und im Übrigen u. a. aufgrund von Vermüllung einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellen, sollen möglichst über einen einvernehmlichen Erwerb in das Eigentum der Stadt übergehen, damit eine Neuparzellierung und Veräußerung an Bauherren erfolgen kann. Alternativ dazu wäre ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen. Damit werden sukzessive alle Flächen für eine Bebauung freigegeben und zudem geordnet. Die Neuordnung dieses Bereichs stellt aus Sicht der Stadt nicht zuletzt auch in Anbetracht seines aktuellen Zustands u. a. einen ökologischen Mehrgewinn dar.

Durch die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans verändert sich dessen bisherige **Flächenbilanz** wie folgt:

| | bisher | jetzt | Differenz |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <u>Gesamtgröße</u> | <u>11,86 ha</u> | <u>14,63 ha</u> | <u>+ 2,77 ha</u> |
| Allgemeine Wohngebiete: | 6,54 ha | 8,81 ha | + 2,27 ha |
| Besondere Wohngebiete | 2,48 ha | 2,48 ha | - |
| Verkehrsflächen | 1,42 ha | 1,65 ha | + 0,23 ha |
| Flächen für den Gemeinbedarf: | 0,57 ha | 0,84 ha | + 0,27 ha |
| Grünflächen: | 0,85 ha | 0,85 ha | - |

Anlage:

Textliche Festsetzungen in der Fassung der 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister