

## BEGRÜNDUNG

### zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91 „Zierker Straße/Sandberg“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet ein Antrag der Grundstückseigentümerin, welche die Sanierung des Objekts Gartenstraße 5/7 sowie den Abriss des Gebäudes Gartenstraße 1/3 und Neubau von zwei Baukörpern an dieser Stelle vorsieht. Zur Veranschaulichung der vorliegenden Planung sind dieser Begründung ein Lageplan und eine Ansicht im Entwurf beigelegt, welche jedoch keinen Rechtscharakter entfalten.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung 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 m<sup>2</sup> 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 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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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 des B-Plans abzuleiten.

Die Änderungssatzung ist aus dem **Flächennutzungsplan** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem der betroffene Teil als Wohnbaufläche dargestellt ist. Damit entspricht die Änderung des B-Plans den prinzipiellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz.

Die von der Änderung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen die Flurstücke 258, 259 und 260 der Flur 24 der Gemarkung Neustrelitz.

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

- Entsprechend dem vorgenannten Bebauungskonzept soll die Zahl der **zulässigen Vollgeschosse** von der bisherigen Zwei- auf eine Dreigeschossigkeit erhöht werden. Damit wird die Möglichkeit offeriert, ein nach Landesbauordnung drittes Vollgeschoss zu errichten, was dem Ziel einer Nachverdichtung nachkommt. Damit die Höhen nicht signifikant von denen des jetzigen Gebäudebestandes abweichen, soll eine **maximale Firsthöhe** von 12,5 m festgesetzt werden (Vergleich: Die jetzige Firsthöhe der Gebäude liegt bei ca. 12,0 m).
- Die Stellung des Hauptbaukörpers/Hauptfirstrichtung des geplanten Neubaus angrenzend an die Straße Bollenacker soll in Anbetracht des vorliegenden Konzepts alternativ ermöglicht werden.
- Ebenfalls zur Realisierung des der Stadt vorgelegten Konzepts wurden die geänderten bzw. ergänzenden Regelungen zur **Dachneigung, -eindeckung und zur Fassadengestaltung** in die Planzeichnung bzw. die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 (**Nr. 4 und 5 des Textteils**) aufgenommen.
- Um einen kleinen öffentlichen Platz mit Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen zu schaffen (bisherige Festsetzung in der Planzeichnung: **Grünfläche** mit Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage), wozu die Zweckbestimmung „Spielement“ ergänzend aufgenommen wurde, soll die ursprünglich zusätzlich entlang der Grundstücke Gartenstraße 1 bis 7 verlaufende Straße nunmehr ausschließlich als Fuß- und Radweg hergestellt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bereits jetzt über die Straßen Sandberg und Bollenacker und ist damit unverändert gesichert. Aufgrund der damit einhergehenden Reduzierung der Straßenverkehrsfläche erhöhen sich geringfügig die Anteile der öffentlichen Grünfläche und des allgemeinen Wohngebiets. Damit diese neu entstehende Platzsituation bzw. Hausvorzone des Teilgebiets WA 8 nicht von Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen einschließlich ihrer Zufahrten gestört wird, ist unter **Punkt 3 des Textteils** eine ergänzende Regelung in die textliche Festsetzung Nr. 2.2 aufgenommen worden.
- Mit den von der Eigentümerin verfolgten Bauvorhaben soll eine Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche bezweckt werden. Dies hat zur Folge, dass nicht zuletzt durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen einschließlich ihrer Zufahrten die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 maximal zulässige **Grundflächenzahl** von 0,5 überschritten wird. Aus diesem Grund wird unter **Punkt 1 des Textteils** eine gesonderte Regelung für das von dieser Änderung betroffene Teilgebiet WA 8 formuliert. Damit soll zum einen die besagte Nachverdichtung in dieser nachgefragten Lage ermöglicht werden und zum anderen sollen die übrigen aktuellen Erfordernisse im Rahmen des Klimaschutzes hinreichend Beachtung finden.
- Da das Überschreiten der straßenseitigen **Baugrenzen** gemäß vorliegendem Bebauungskonzept durch Balkone und Terrassen bis zu 1,5 m als städtebaulich vertretbar angesehen wird, erfolgt eine Regelung unter **Punkt 2 des Textteils**.

Die konkreten Änderungen sind in der Planzeichnung farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans sind dort in Schwarz-Weiß-Darstellung ersichtlich. Im Textteil des vorliegenden Entwurfs der Satzung sind aus formal-rechtlichen Gründen nur die Änderungen der bisherigen textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan (in der Fassung der 4. Änderung und 2. Ergänzung) nur marginal, weshalb sich keine Änderung der Flächenbilanz in der bisherigen Detailschärfe ergibt.

Neustrelitz, 15.09.2022



Grund  
Bürgermeister

Anlage: Konzept der Grundstückseigentümerin – Lageplan und Ansicht







# WILKINSON HARSENSTRASSE 1-7



Bild: M.A. Architekt Wilo Tröschel  
Christian Peters Freie Architekten

