

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 12/91 „Zierker Straße/Sandberg“**

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildete ein Antrag der Grundstückseigentümer Sandberg 15 auf Reduzierung der privaten Grünfläche auf ihrem Grundstück mit dem Ziel der Errichtung einer Garage in dem entsprechenden Bereich. In diesem Zuge soll zugleich die Planung an die bis dato im Rahmen von eingereichten Bauanträgen genehmigten Abweichungen von bisherigen Festsetzungen des B-Plans (in Form von Befreiungen) angepasst werden.

Sowohl die Ergänzung der textlichen Festsetzungen als auch die außerdem vorgenommenen Änderungen sind nicht mit einem Abweichen von Grundzügen der Planung verbunden. Somit konnte die Satzung über die 3. Änderung des B-Plans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erstellt werden. Dies bedeutet, dass nur die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden müssen.

Die Änderungen der bisherigen Festsetzungen des B-Plans unterliegen **keiner Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht** bzw. eines diesbezüglichen Vorprüfungserfordernisses im Sinne des UVP-Gesetzes.

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

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 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 Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323).

Aufgrund der festgestellten Beibehaltung der Grundzüge des B-Plans „Zierker Straße/Sandberg“ entspricht auch die Satzung über die 3. Änderung den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung**. Diese ist wie der B-Plan selbst aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz, welcher seit dem 13.12.2003 rechtswirksam ist, entwickelt worden.

Sowohl die Änderungen innerhalb der Planzeichnung als auch die Ergänzungen der textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den in der Planzeichnung dargestellten **Geltungsbereich der 3. Änderung**.

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

1. Sowohl die Dachneigung in den Teilgebieten WA 3 und WB 1 als auch die Firstrichtung der straßenseitigen Bebauung auf dem Grundstück Am Borngraben 24 sowie die Änderungen der textlichen Festsetzungen sind Anpassungen des B-Plans aufgrund erteilter Befreiungen, die wegen der erkannten städtebaulichen Vertretbarkeit über diese Einzelfälle hinaus nunmehr für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung bzw. die betreffenden Teilgebiete gelten sollen.
2. Die ursprüngliche Ausweisung der nun von der Änderung betroffenen Grünfläche wurde vor dem Hintergrund der hier herrschenden schlechten Baugrundbedingungen sowie nicht zuletzt in Orientierung an dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans bereits bestehenden Gebäudes auf dem jetzigen Flurstück 163/1 festgesetzt. Da die Reduzierung dieser Grünfläche um 7 m lediglich die Möglichkeit offeriert, Nebenanlagen und Garagen, wie beispielsweise auf dem Grundstück Sandberg 15, zu errichten und sich somit die möglichen Wohngebäude nach wie vor an dem Bezugsgebäude

orientieren, ist die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen vor den weit von der Straße zurücktretenden Hauptanlagen in diesem Bereich städtebaulich vertretbar.

Im Übrigen wurde die in der Planzeichnung im Bereich des Teilgebiets WA 1 bisher dargestellte Versorgungsleitung aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Umverlegung dieses Telekommunikationskabels aus der Darstellung herausgelöst.

Durch die unter 2. benannte Änderung verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan wie folgt:

	bisher	jetzt	Differenz
<u>Gesamtgröße</u>	<u>11,86 ha</u>	<u>11,86 ha</u>	-
Allgemeine Wohngebiete	6,44 ha	6,54 ha	+ 0,10 ha
Besondere Wohngebiete	2,48 ha	2,48 ha	-
Verkehrsflächen	1,42 ha	1,42 ha	-
Flächen für den Gemeinbedarf	0,57 ha	0,57 ha	-
Grünflächen	0,95 ha	0,85 ha	- 0,10 ha

Neustrelitz, 02.07.2013

Grund
Bürgermeister

