

Barlachstadt Güstrow

1. Änderung des Teilbebauungsplans Nr. 6 B - Suckower Tannen

Begründung Satzung - April 2023



**Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilbebauungsplans Nr. 6 B - Suckower Tannen
(Kartengrundlage: ALKIS-Daten MV, Stand: 31.03.2023)**

Barlachsstadt Güstrow,
Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung	3
1.	Lage des Plangebiets	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.4.2	Innere Erschließung	4
II.	Ausfertigung	4

I. Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Der Teilbebauungsplan Nr. 6b - Suckow 1 - Suckower Tannen ist seit Dezember 2000 rechtswirksam.

Das Plangebiet wurde durch eine von West nach Ost verlaufenden Ferngasleitung gekreuzt, von der darüber hinaus auch noch Abstandsflächen einzuhalten waren. Voraussetzung für die Bebauung des Plangebiets war somit die Umverlegung der Ferngasleitung. Die Klärung, Planung und Realisierung der Umverlegung hat einige Zeit in Anspruch genommen. Zwischenzeitlich ist die Umverlegung der Ferngasleitung erfolgt und mit der Erschließung des Gebiets im Jahr 2021 sind nunmehr die Voraussetzung für die Bebauung des Gebiets geschaffen worden.

Planungsziel des Teilbebauungsplans war es, eine offene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an die vorhandene Bebauung des alten Dorfkerns zu realisieren, d. h. Neubebauung auf großen Grundstücken. Aus diesem Grund wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 sehr niedrig angesetzt, die 50%ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde allerdings nicht ausgeschlossen, so dass von einer maximalen GRZ von 0,3 ausgegangen werden kann.

Um eine Angebot für alle Nachfragegruppen zu schaffen, wurden bei der Vermarktung des Gebiets auch kleinere Grundstückspartellen gebildet. Die Verkleinerung der Grundstücke hat jedoch zur Folge, dass z.T. die angedachte Bebauung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nicht wie vorgesehen realisiert werden kann. Insbesondere durch veränderte Baugewohnheiten (z. B. Bungalowbebauung) kommt es zu einer Überschreitung der bisher zulässigen GRZ. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ im Zuge einer Befreiung wurde durch den Landkreis Rostock als Bauaufsichtsbehörde ausgeschlossen, da die GRZ zu den Grundzügen der Planung zählt. Für eine derartige Änderung besteht Planerfordernis.

Des Weiteren sollen die im Teilbebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf ihre Notwendigkeit aufgrund der Neuparzellierung hin überprüft werden und an die realisierte Erschließung angepasst werden.

Aufgrund des Planerfordernisses hat die Stadtvertretung in Ihrer Sitzung am 30.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Teilbebauungsplans Nr. 6 b - Suckow1 - Suckower Tannen gefasst. Im Rahmen des Auslegungsbeschlusses erfolgt eine Namensverkürzung des Teilbebauungsplans auf Nr. 6 B - Suckower Tannen.

Zur Verfahrensbeschleunigung soll das Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert (§ 13a Abs.4 BauGB) werden soll. Mit der 1. Änderung des Teilbebauungsplans soll in einem bereits erschlossenen Gebiet die Ausnutzung der Grundstückflächen erhöht werden, so dass hier eine andere Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren auch angewendet werden, weil innerhalb des rund 2,8 ha umfassenden Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Da sich die Erhöhung der GRZ und die Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt und keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden, werden nachfolgend nur die Punkte der Begründung dargelegt bzw. die Änderungen „fett“ gekennzeichnet,

die durch das Änderungsverfahren berührt werden. Der Umweltbericht wird von der 1. Änderung nicht berührt.

1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der **1. Änderung des Teilbebauungsplans Nr. 6 b - Suckower Tannen** umfasst eine Fläche von 2,8 ha mit den Flurstücken **13/3, 240, 241, 242, 243, 245/2, 344/1, 344/2, 344/3, 344/4, 344/5, 344/6, 344/7, 344/8, 344/9, 344/10, 344/11, 344/12, 344/13, 344/14, 344/15, 344/16, 344/17, 344/18, 344/19, 344/20, 344/21, 344/22, 344/23, 345/1, 345/2, 345/3, 345/4, 345/6, 345/7, 345/8, 345/9, 345/10, 345/13, 345/14, 345/15** der Flur 1 Gemarkung Güstrow-Suckow (...).

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom **3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)**, das **zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)** geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom **21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**, die **durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)** geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), **die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)** geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom **15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)**

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(...)

Die Grundflächenzahl (GRZ) war bisher auf 0,2 festgesetzt. Um einerseits den zukünftigen Eigentümern die Realisierung ihrer geplanten Wohnbebauung inkl. Nebenanlagen zu ermöglichen und andererseits das Planungsziel einer lockeren Bebauung des Gebiets beizubehalten, wird mit der 1. Änderung des Teilbebauungsplans die GRZ moderat um 0,1 auf 0,3 erhöht werden.

Da weiterhin die 50%ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig sein soll, ist demnach von einer maximalen GRZ von 0,45 auszugehen. (...)

4.4.2 Innere Erschließung

(...)

Die im Teilbebauungsplan Nr. 6b eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte A sind im Rahmen der 1. Änderung des Teilbebauungsplans komplett entfallen, da die Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen über einen Regenwasserkanal zu den Regenrückhaltebecken erfolgt.

Die Flächen der im Teilbebauungsplan Nr. 6b eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte B wurden an die aktualisierte Parzellierung angepasst und werden nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, da sie im Eigentum der Barlachstadt Güstrow verbleiben.

II. Ausfertigung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: *13.07.2023*

ausgefertigt am:

31. JULI 2023

A. Schuldt

Arne Schuldt

Der Bürgermeister



(Siegel)

in Kraft getreten mit Ablauf des 1. *August 2023*