

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93 „Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildete ein entsprechendes Bebauungskonzept für die südliche Teilfläche des Geländes des ehemaligen Schützenhauses östlich der Hohenzieritzer Straße und nördlich der Adolf-Friedrich-Straße. Dies betrifft im Wesentlichen das Ziel, auf mindestens sieben der zwölf dort geplanten Grundstücke zweigeschossige Stadtvillen (nach wie vor als Eigenheime) zu errichten, was von dem bisherigen B-Plan bzw. dem ihm zu Grunde liegenden und im Rahmen seiner ersten Änderung entsprechend berücksichtigten zuletzt hier verfolgten Bebauungskonzept abwich. Durch eine Ausnahme oder Befreiung von den betreffenden Festsetzungen konnten diese Abweichungen nicht legitimiert werden, sodass eine B-Plan-Änderung erforderlich war.

Da durch die Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen Planungsgrundzüge des B-Plans nicht berührt werden, wurde die Änderung des B-Plans im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt.

Die Anwendung dieses Verfahrens war ebenfalls unter dem Aspekt möglich, dass 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 § 13 (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 bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB ebenso abgesehen wurde wie von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

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).

Da die geänderten Festsetzungen keine raumordnerisch relevanten Abweichungen vom bisherigen B-Plan umfassen, steht auch die Satzung über dessen 3. Änderung den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung** nicht entgegen.

Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem das betroffene Teilgebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die zeichnerischen und textlichen Änderungen beziehen sich auf den in der Planzeichnung dargestellten **Geltungsbereich der 3. Änderung**, der das o. g. Teilgebiet umfasst.

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

1. Die im Bereich der Planstraße B durch den Grundstückseigentümer geplante Errichtung zweigeschossiger Stadtvillen betrifft die Grundstücke innerhalb des dort unverändert festgesetzten WA 1 und die südlich der Planstraße gelegenen Grundstücke. Zur Umsetzung

dessen wurden die Geschossigkeiten, Traufhöhen und Dachneigungen gegenüber dem bisherigen B-Plan angepasst. Da gleiches ebenfalls innerhalb des nunmehr ergänzend als WA 2 bezeichneten Teilgebiets grundsätzlich vorgesehen und städtebaulich vertretbar ist, wurden auch in diesem Bereich die Festsetzungen entsprechend angepasst. Weil hier aufgrund der angrenzenden nördlichen und östlichen Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Dachneigung von 45° auch eine entsprechende Bebauung in Form der bislang zulässigen eingeschossigen Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss vorstellbar ist und optional ermöglicht werden soll, wurden die textlichen Festsetzungen durch die Nr. 1.2.3 mit einer entsprechenden Ausnahmeregelung ergänzt (Punkt 2 des Textteils zur Satzung). Damit diese allerdings einen vertretbaren Übergang von den im WA 1 geplanten Stadtvillen zu den im nördlich und östlich gelegenen WA möglichen eingeschossigen Gebäuden mit den besagten Traufhöhen und Dachneigungen sicherstellen, muss eine Dachneigung von 38 – 48° eingehalten werden. Zudem kann eine Inanspruchnahme dieser Ausnahme für das westliche Grundstück aus städtebaulichen Gründen nur Anwendung finden, wenn sichergestellt ist, dass auch auf dem östlichen Grundstück von dieser ausnahmsweisen Bebauung Gebrauch gemacht wird bzw. wurde. Damit die nun für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehenen Grundstücke von der hier bislang geltenden textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1, die die nur eingeschränkte Überschreitung der festgesetzten Grundfläche regelt, nach wie vor erfasst werden, wurde deren entsprechende Ergänzung gemäß Punkt 1 des Textteils notwendig.

2. Um unter Einhaltung eines städtebaulich vertretbaren Rahmens und des nach wie vor verfolgten Schutzes der zu erhaltenden Bäume durch Einhaltung eines Mindestabstandes der Bebauung von zwei Metern eine größtmögliche Flexibilität bei der Realisierung des Konzepts zu ermöglichen, wurden die durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksflächen in Teilen erweitert. So wurde u. a. die mögliche Bebauungstiefe durch Verringerung des Abstandes der Baugrenze entlang der Planstraße B von bislang fünf auf nunmehr vier Meter geringfügig vergrößert.
3. Im Zuge der parallel zum Planänderungsverfahren stattfindenden Ausführungsplanung der Planstraße B wurde es erforderlich, den Standort der westlich gelegenen Stellplätze anzupassen. Dadurch reduziert sich in diesem Bereich die bislang festgesetzte Verkehrsfläche zu Gunsten der dort angrenzenden Grünfläche.

Die **Realisierung** der Planung soll noch in diesem Jahr beginnen.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan (in der Fassung der 2. Änderung) wie folgt:

<u>Gesamtgröße des Plangebiets:</u>	<u>17,86 ha</u>		
	Bisher	Nach Änderung	Differenz
Flächen der Baugrundstücke:	10,99 ha	10,99 ha	+ 0,00 ha
Verkehrsflächen / Flächen für Versorgungsanlagen:	1,28 ha	1,27 ha	- 0,01 ha
Grünflächen / Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen:	5,59 ha	5,60 ha	+ 0,01 ha

Neustrelitz, 12.09.2013

Grund
Bürgermeister