

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 4. 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 Freifläche des ehemaligen Rosengartens zwischen der Adolf-Friedrich-Straße und dem Verbindungsweg zur Emil-Kraepelin-Straße (zwischen den Grundstücken Adolf-Friedrich-Straße 46a und 48b). Die Stadt bemüht sich schon seit einigen Jahren, das Grundstück zu vermarkten. Nunmehr wurde von einem potenziellen Bauträger bzw. ein durch ihn beauftragtes Architekturbüro ein Bebauungskonzept erarbeitet, das vorsieht, das Grundstück mit einem Wohngebäude mit fünf Eigentumswohnungen sowie ergänzend dazu mit zwei Stadtvillen mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten zu bebauen. Dieses Konzept weicht u. a. bezüglich der Lage der geplanten Baukörper und erforderlicher Nebenflächen von den dazu bisher im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie Grünflächen ab. Dies kann nicht durch eine Ausnahme oder Befreiung von diesen Festsetzungen legitimiert werden, so dass eine B-Plan-Änderung erforderlich ist.

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) 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 auch 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 4. 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 4. Änderung**, der das o. g. Teilgebiet umfasst.

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

Die **Realisierung** der Planung soll voraussichtlich im Jahr 2014 erfolgen.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan (in der Fassung der 3. Änderung) wie folgt:

Gesamtgröße des Plangebiets: 17,86 ha

	<u>Bisher</u>	<u>Nach Änderung</u>	<u>Differenz</u>
Flächen der Baugrundstücke:	10,99 ha	11,06 ha	+ 0,07 ha
Verkehrsflächen / Flächen für Versorgungsanlagen:	1,27 ha	1,27 ha	+ 0,00 ha
Grünflächen / Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen:	5,60 ha	5,53 ha	- 0,07 ha

Neustrelitz, 24.11.17


Grund
Bürgermeister