

## BEGRÜNDUNG

### zur Satzung über die 6. 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 den zweiten Teilbauabschnitt (Bereich entlang der Planstraße C) des Geländes des ehemaligen Schützenhauses östlich der Hohenzieritzer Straße und nördlich der Adolf-Friedrich-Straße. Dies betrifft im Wesentlichen das Ziel, auf acht der elf 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 1. Änderung entsprechend berücksichtigten zuletzt hier verfolgten Bebauungskonzept abweicht. Durch eine Ausnahme oder Befreiung von den betreffenden Festsetzungen können diese Abweichungen nicht legitimiert werden, sodass eine B-Plan-Änderung erforderlich war. Eine entsprechende im Wesentlichen ebenfalls die Geschossigkeit betreffende Änderung im Bereich des dritten Teilbauabschnitts (Bereich entlang der Planstraße A) sowie die Modifizierung von einzelnen weiteren Festsetzungen für den gesamten Bereich des ehem. Schützenhausgeländes ist ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

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 traf 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 wird 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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- 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 – PlanZV) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVObI. M-V S. 590).

Da die geänderten Festsetzungen keine raumordnerisch relevanten Abweichungen vom bisherigen B-Plan umfassen, steht auch die Satzung über dessen 6. 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 6. Änderung, der das o. g. Gebiet umfasst.

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

1. Zur Umsetzung der von dem Grundstückseigentümer geplanten Errichtung von acht zweigeschossigen Stadtvillen und drei eingeschossigen Bungalowgebäuden entlang der Planstraße C wurden die **Geschossigkeiten, Traufhöhen, Stellung des straßenseitigen Hauptbaukörpers und Dachneigungen** gegenüber dem bisherigen B-Plan angepasst. Um eine Fortführung dieses städtebaulichen Konzepts zu sichern, das im Bereich entlang der Planstraße B bereits realisiert und für die Grundstücke an der Planstraße C mit dieser Änderung ermöglicht werden soll, wurden auch für die Grundstücke entlang der Planstraße A die Geschossigkeiten, Traufhöhen und Dachneigungen gegenüber dem bisherigen B-Plan geändert. Dabei sind für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA), auf denen bisher eine eingeschossigkeit mit einer Dachneigung von 38 – 48° festgesetzt war, nunmehr die Festsetzungen in der Form angepasst worden, dass ausschließlich zweigeschossige Stadtvillen zulässig sind. Auf den übrigen WA-Grundstücken und den für eine Eigenheimbebauung im Wesentlichen zur Verfügung stehenden Grundstücke im Mischgebiet (MI) entlang der Grenze zum nordwestlich verlaufenden Autohaus, auf denen eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von max. 45° festgesetzt ist, wurden die Festsetzungen für eine eingeschossige Bungalowbebauung angepasst. Damit wird an dem Grundprinzip der 1. Änderung des B-Plans und der damit verfolgten Aufteilung bzw. Staffelung der Grundstücksbebauungen auch im Bereich der Planstraßen A und C festgehalten und entsprechend des derzeitigen Bedarfs angepasst.
2. Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse im Zuge der Bauantragsverfahren für die Grundstücke entlang der Planstraße B war zu konstatieren, dass die allgemein **zulässige Grundfläche** mit 200 qm regelmäßig überschritten werden musste, um eine bedarfsgerechte Grundstücksnutzung sicherzustellen. Um den diesbezüglichen Spielraum für die zukünftigen Grundstückseigentümer zu vergrößern, jedoch ohne damit das Grundkonzept zu verlassen, wonach eine maximale Grundfläche von 220 qm nicht überschritten wird, was bisher nur auf einigen Grundstücken möglich war, ist nunmehr für alle Grundstücke diese maximale Grundfläche festgesetzt worden.
3. Damit die Grundstücke, die nunmehr für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen sind, 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, war deren entsprechende Ergänzung gemäß Punkt 1 des Textteils notwendig. Außerdem ist diese Festsetzung um eine praktikable Alternative zur **Überschreitung der Grundfläche** ergänzt worden.  
Da die Grundstücke des WA 5 aufgrund der Bebauung in zweiter Reihe und der damit im Verhältnis zu den sonstigen Grundstücken langen Grundstückszufahrten eine Sonderstellung einnehmen, sind diese von der im B-Plan verankerten Bedingung zur ausnahmsweisen Überschreitung der Grundfläche ausgenommen worden.
4. 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 bzw. Baulinien markierten **überbaubaren Grundstücksflächen** in Teilen erweitert. So wurde u. a. zum Teil die mögliche Bebauungstiefe durch Verringerung des Abstandes der Baugrenze bzw. Baulinie entlang der Planstraße A von bislang fünf auf nunmehr vier Meter geringfügig vergrößert, ohne dass dabei jedoch eine maximale Bebauungstiefe von 15 m überschritten wird. Lediglich im Bereich des östlichen und südöstlichen Grundstücks an der Wendenanlage der Planstraße C wurde die Baufeldtiefe von ursprünglich 15 m nunmehr bis zur Grünfläche hin erweitert, um dem zukünftigen Eigentümer mehr Spielräume ermöglichen, die eingeschossige Bebauung trotz des trapezartig geplanten Grundstückszuschnitt zu realisieren.
5. Die mittels Punkt 2 des Textteils vorgesehene Ergänzung soll im Wesentlichen den durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3.3 geregelten **Mindestabstand von Garagen (wovon auch Carports erfasst sind), Stellflächen und Nebenanlagen** sicherstellen, auch wenn diese Flächen nunmehr mitunter durch die vorgesehene Erweiterung der Baufelder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

6. Punkt 3 des Textteils beinhaltet eine **Regelung zu Abstandsflächen**, die sicherstellen soll, dass nicht nur frei stehende sondern auch mit dem Hauptgebäude nur über eine gemeinsame Außenwand verbundene und somit in dieses integrierte Garagen auf einer Grundstücksgrenze bzw. im mindestens 3 m betragenden Abstandsbereich errichtet werden können. Dies bewirkt gegenüber einer frei stehenden Garage keine Nachteile für das Nachbargrundstück hinsichtlich der Belichtung und Belüftung, ermöglicht aber dem betreffenden Bauherren eine optimale Ausnutzung bzw. Freiflächengestaltung seines Grundstücks. Um den mit der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung ebenfalls bezweckten Brandschutz gegenüber den betreffenden Nachbargrundstücken nachzukommen, wurde diese Regelung mit einer entsprechenden Bedingung an hinreichende bauliche Brandschutzvorkehrungen verknüpft. Diese fordert, dass im Falle der Inanspruchnahme der eröffneten Möglichkeit entweder eine (mindestens feuerhemmende) Trennwand im Sinne des § 29 M-V zwischen der Garage und dem Wohnhaus oder eine Brandwand nach § 30 LBauO M-V als Abschlusswand der Garage und das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet werden müssen. Für erstgenannte Wand bedeutet dies zugleich, dass eine dortige Öffnung z. B. für eine Verbindungstür feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben müssen. Öffnungen in Brandwänden sind danach generell unzulässig. Durch die Aufnahme dieser Regelung möchte die Stadt den zukünftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur Verwirklichung ihrer diesbezüglichen Bebauungsabsichten möglichst ohne Abstriche eröffnen.
7. Das Bebauungskonzept sieht eine veränderte Führung des Verbindungsfußwegs zwischen der Planstraße C und dem östlich davon geplanten angrenzenden Fußweg sowie eine geringfügige Modifizierung der Wendenanlage vor, was ebenfalls im Rahmen dieser Änderung des B-Plans angepasst wurde. Im Zuge der Herstellung der Planstraße B kam es in Anbetracht der konkreten Ausführungsplanung zu einer Reduzierung der **Verkehrsfläche** im Bereich der Zufahrt zur Hohenzieritzer Straße, weshalb die in diesem Bereich bislang festgesetzte Verkehrsfläche zu Gunsten der dort angrenzenden Grünfläche im Rahmen dieser Änderung entsprechend dem Bestand angepasst und somit verringert wurde.
8. Darüber hinaus verbleibt der in der Planzeichnung farbig gekennzeichnete Teil der **Grünfläche**, der bisher als öffentliche Grünfläche vorgesehen war, nunmehr im privaten Eigentum, da der Investor zur Vergrößerung der veräußerbaren Grundstücksfläche und damit zur Attraktivitätssteigerung diese Flächenteile den Grundstücken zuordnen möchte. Aus diesem Grund ist diese Fläche im Weiteren mit der Zweckbestimmung „privat“ festgesetzt worden, ohne dass es dadurch zu einer Reduzierung der bisherigen dortigen Grünflächen und des darauf befindlichen Baumbestands kommt. Zudem soll angestrebt werden, dass eine einheitliche Baumpflege der nach § 19 NatSchAG M-V zu erhaltenen Allee erfolgt. Die östlich der Grundstücke am Ende der Planstraße C gelegenen „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (...)“ werden ergänzend zu dieser bisherigen Festsetzung nunmehr ebenfalls als Grünflächen festgesetzt. Damit soll klargestellt werden, dass hier eine Bebauung nicht in Frage kommt. Da sie im privaten Eigentum verbleiben werden und somit unverändert den Baugrundstücken zugeordnet sind, wurden sie als private Grünflächen festgesetzt.

Die **Realisierung** der Planung im Bereich der Planstraße C soll unmittelbar nach Beschlussfassung beginnen. Die Umsetzung entlang der Planstraße A hängt weiterhin davon ob, es sich ein Investor findet, der diesen Bereich vom jetzigen Eigentümer erwirbt und entsprechend entwickelt.

Die geänderten Festsetzungen haben nur äußerst geringe Auswirkungen auf die aktuelle **Flächenbilanz** des B-Plans (in der Fassung der 5. Änderung), sodass sich dort mangels Darstellbarkeit keine Änderungen ergeben.

Neustrelitz,

  
Grund  
Bürgermeister

