

Stadt Neustrelitz

Begründung

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/94
„Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg“**

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildete die Bebauungsabsicht auf dem Grundstück Heinrich-Schliemann-Weg 28 (Flur: 58, Flurstück: 20/30) und die dieser Begründung beigelegte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Fällung des auf dem Grundstück befindlichen, bislang geschützten, Walnussbaumes.

Sowohl die Ergänzung der textlichen Festsetzungen als auch die außerdem vorgenommenen Änderungen sind nicht mit einem Abweichen von Grundzügen der Planung verbunden. Somit konnte der hierfür erforderliche Entwurf im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erstellt werden. Dies bedeutet, dass nur die hiervon betroffenen Bürger sowie die berührten Behörden und anderen 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 „Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg“ entspricht auch der Entwurf über dessen 1. Änderung den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung**. Dieser ist wie der B-Plan selbst aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz entwickelt worden.

Der Geltungsbereich der Änderungen innerhalb der Planzeichnung als auch die Ergänzungen der textlichen Festsetzungen betreffen ausschließlich das Grundstück Heinrich-Schliemann-Weg 28 (Flur: 58, Flurstück: 20/30).

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

1. Für den auf dem Flurstück 20/30 zu erhalten festgesetzten Walnussbaum wurde mit Schreiben vom 07.07.2011 durch die Untere Naturschutzbehörde eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt, weshalb die Festsetzung hinsichtlich dieses Baumes geändert wurde. Da die zwei ebenfalls als zu erhalten festgesetzten Pappeln gemäß § 18 (1) des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) nicht gesetzlich geschützt werden und überdies nicht mehr als erhaltenswürdig einzuschätzen sind, wurde gleiches für diese geändert.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im B-Plan aufgrund der zu erhaltenden Bäume entsprechend festgesetzt. In Anbetracht der unter Punkt 1 dargelegten Situation wurde nun die Möglichkeit genutzt die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern, um dem Eigentümer größere Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks für sein Vorhaben einzuräumen. Dabei wurde der Abstand zwischen der vorderen Baugrenze und der Grundstücksgrenze gemäß dem jetzigen B-Plan beibehalten. Die Tiefe dieser überbaubaren Grundstücksfläche wurde auf 20 m festgesetzt, was großteilig der Festsetzung im restlichen B-Plangebiet entspricht. Zudem wird damit ein ausrei-

chend großer Bereich nicht überbaubarer Grundstücksfläche erzeugt, ohne dabei den Gestaltungsspielraum hinsichtlich des Bauvorhabens einzuschränken. Entsprechend der offenen Bauweise wird durch den Verlauf der Baugrenze dem Mindestabstand der Hauptgebäude zur südwestlichen Grundstücksgrenze entsprochen. An der nord-östlichen Grundstücksgrenze darf die Bebauung bis auf 1 m (siehe hierzu Punkt 4 der Begründung) an das Nachbargrundstück heranrücken.

3. Anlass für die unter Nr. 1 des Textteils erfolgte Aufnahme der zulässigen Überschreitung der bislang auf max. 20 m festgesetzten Gebäudelänge auf nun max. 25 m ist das auf dem Flurstück 20/30 geplante Bauvorhaben. Hier bewirkt die Integration einer Garage in das Hauptgebäude eine Gebäudelänge von ca. 24 m. Durch die nunmehr erfolgte Regelung wird dem Grundstückseigentümer ein größerer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Ausnutzung der nunmehr erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.
4. Die laut Nummer 2 des Textteils erfolgte Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Nr. 1.6 wird der besonderen Situation im Bereich der Flurstücke 20/29 und 20/30 gerecht. Die damit mögliche Unterschreitung der Abstandsflächen zu erstgenanntem Flurstück ist aufgrund der Festsetzung desselben als (private) Verkehrsfläche zum einen deshalb gerechtfertigt, weil damit der Abstand (hoch-)baulicher Anlagen zum nächsten Wohngrundstück größer als 3 m ist (insgesamt 5,5 m). Zum anderen führt sie zu einer sinngemäßen Anwendung der laut § 6 (2) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) bestehenden Möglichkeit, wonach Abstandsflächen u. a. bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen liegen dürfen. Durch die maximal festgesetzte Wandhöhe von 5 m wird dies eingehalten.
5. Gemäß der von der unteren Naturschutzbehörde als Ersatz für den zu fällenden Walnussbaum geforderten Neupflanzung von mindestens zwei Walnussbäumen (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) und der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Neustrelitz notwendigen Neupflanzung von zwei Bäumen als Ersatz für die Wegnahme der beiden Pappeln wurden die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans entsprechend ergänzt. Dies erfolgte einschließlich einer konkreten Regelung zum Zeitpunkt der Ersatzpflanzung mittels Aufnahme in den Textteil der vorliegenden Satzung.

Neustrelitz, 18.09.12


Grund-
Bürgermeister