

B e g r ü n d u n g

zur Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 45/98 „Zierke“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bilden die aktuellen Bebauungsabsichten auf den Flurstücken 59/3 und 59/4 (bisher Teilflächen des Flurstücks 59/1). Diese weichen bezüglich der Lage der Baukörper von den dazu bisher im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ab. Dies konnte nicht durch eine Ausnahme oder Befreiung von diesen Festsetzungen legitimiert werden, so dass eine B-Plan-Änderung erforderlich ist.

Für diese erste Änderung wird nicht zuletzt aufgrund der Absicht der möglichst kurzfristigen Schaffung des neuen Baurechts das **beschleunigte Verfahren** angewendet. Dies fußt auf dem Sachverhalt, dass mit ihm eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Stadt verbunden ist, da die Änderungen innerhalb eines in einem rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Baugebiets liegen.

Dies wird zudem durch den Aspekt gestützt bzw. ermöglicht, dass die hiervon betroffene Größe der Grundfläche wesentlich unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m² liegt. Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach 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 § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Rechtliche Grundlagen der Änderungssatzung sind das Baugesetzbuch, hier insbesondere die §§ 2, 10 und - bezüglich der Wahl des vorgenannten beschleunigten Verfahrens zur Änderung - 13 a, sowie der § 86 der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Daneben stellen die Baunutzungs- sowie die Planzeichenverordnung (BauNVO, PlanzV) in dieser Planung insbesondere zu berücksichtigende Rechtsvorschriften dar.

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

Sie ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, der für die betroffenen Standorte Wohnbauflächen darstellt.

Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen beziehen sich hinsichtlich ihrer **Lage** ausschließlich auf Teilflächen der Flurstücke 59/3 und 59/4 der Flur 13 der Gemarkung Neustrelitz. Sie befinden sich im Südwesten des Plangebiets, nordwestlich der von der Haupttrasse der Straße Zierke abzweigenden, parallel zum Wiesenthaler Weg verlaufenden Stichstraße. Die Änderung der textlichen Festsetzung gilt dagegen für das gesamte Plangebiet.

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

1. Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den vorgenannten Flurstücken in nordwestliche Richtung um durchschnittlich 6 m (nördliches Baufeld) bzw. 7 m (südliches Baufeld) wird einem vorliegenden Antrag zur Bebauung dieser Flächen entsprochen. Danach wurden insbesondere auf der im bisherigen B-Plan für eine Bebauung vorgesehenen Fläche des Flurstücks 59/4 Baugrundverhältnisse festgestellt, die eine Verschiebung dieser Baufläche erfordern. Zwar ist auch auf den neuen Standorten eine Gründung der Gebäude nur mittels Bohrpfählen notwendig, jedoch ist deren Einbringen im Gegensatz zum bisherigen Standort möglich. Letzterer weist offensichtlich Geröllein-schlüsse auf, die diese Gründungsmethode nicht zulassen. Eine alternative Gründung kommt aufgrund dabei zu erwartender Schädigungen benachbarter Bauungen demnach nicht in Frage.

Um an der Absicht festhalten zu können, in diesem Bereich Neubebauungen in Form baulicher Ergänzungen weiterhin zu ermöglichen, was ansonsten im Bereich Zierke kaum noch gegeben ist, hält die Stadt eine relativ geringfügige Verschiebung beider Standorte noch für vertretbar. Diese Verschiebung betrifft zudem eine bereits im bisherigen B-Plan als Baugebiet festgesetzte Fläche, welche somit nach dem bereits geltenden Baurecht zumindest mit Nebenanlagen/ Garagen hätte überbaut werden können. Da die Verschiebung der Baugrenzen nicht mit einer Erweiterung des Baugebiets verbunden ist, ist eine Ausdehnung baulicher Nutzungen über dessen bisherige nordwestliche Grenze hinaus nach wie vor nicht möglich.

2. Die über eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu Gestaltungsvorschriften eröffnete Möglichkeit, Gebäude ausnahmsweise auch mit Mansarddächern zu versehen, basiert ebenfalls auf einer konkreten Bebauungsabsicht auf dem Flurstück 59/3. Durch die Stadt wurde die Anregung, diese Dachform alternativ zu den bislang auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer beschränkten Dachausbildungen zuzulassen, als städtebaulich vertretbar bewertet. Da dies auf alle Baugebiete des B-Plans bezogen werden kann, gilt die diesbezügliche neue Festsetzung für das gesamte Plangebiet.

Neustrelitz, 30.04.2008


Grund
Bürgermeister