

Begründung

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

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) sind Bauabsichten der Eigentümerin des Grundstücks Zierke 10 in Neustrelitz.

Diese weichen bezüglich der Lage des geplanten Baukörpers 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 von der Grundstückseigentümerin eine B-Plan-Änderung beantragt wurde.

Für diese zweite Änderung des B-Plans wird das **vereinfachte Verfahren** angewendet, da hierdurch Grundzüge der Planung nicht berührt werden. 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 § 13 (1) Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 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 (BauGB), hier insbesondere die §§ 2 und 10 sowie - bezüglich der Wahl des vorgenannten vereinfachten Verfahrens - der § 13. 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 zweite 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.

Der **Geltungsbereich** der vorliegenden Satzung umfasst ausschließlich die Flurstücke 34/4, 39/5 und 40/4 der Flur 13 der Gemarkung Neustrelitz. Sie befinden sich im Nordosten des Plangebiets, südwestlich der von der Haupttrasse der Straße Zierke abzweigenden, parallel zur Rudower Straße (in Richtung des Friedhofs) verlaufenden Stichstraße.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich dessen **Planzeichnung**. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen erfolgt nicht.

Auf den vorgenannten Flurstücken werden **die überbaubaren Grundstücksflächen** in nordöstliche Richtung erweitert.

Das ursprüngliche Baufeld sieht eine um 13 m von der Erschließungsstraße zurückgesetzte Bebauung vor. Dazu war eine Baulinie festgesetzt worden, die der vorderen Kante des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück entsprach.

Da sich das betreffende Grundstück in keiner städtebaulich prägnanten Lage befindet, wird es als städtebaulich vertretbar eingeschätzt, auf die Festsetzung einer Baulinie gänzlich zu verzichten und die stattdessen auch nunmehr straßenseitig festgesetzte **Baugrenze** um 5 m näher an die Erschließungsstraße zu ziehen. Dieser Abstand gewährleistet, dass die damit mögliche Neubebauung nicht näher an die Straße heranrückt, als die auf den beiden Nachbargrundstücken vorhandenen Wohngebäude.

Neustrelitz, 08.07.2021



Grund
Bürgermeister