

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 66/11 „Ehemaliges Krankenhausgelände/ Carolinenstift“

Stand: 30.01.2020

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildete eine konkrete Bebauungsvorstellung des neuen Eigentümers im Bereich der derzeit noch unbebauten Teilfläche zwischen Wartburggang und Am Carolinenstift (Flurstücke 32/17 bis 32/25 der Flur 23), die von dem Konzept der bisherigen Eigentümerin abweicht. Zwar bewegen sich damit verbundene Abweichungen von den Festsetzungen des B-Plans noch in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen, jedoch wurden seitens der für eine diesbezügliche Genehmigung zuständigen Behörde, des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, rechtliche Bedenken zur Erteilung notwendiger Abweichungen in Form von Ausnahmen und Befreiungen vorgebracht, was aufgrund der Summe der Abweichungen seitens der Stadt nachvollzogen werden konnte.

Da durch die Änderungen keine Grundzüge des B-Plans berührt werden, wurde ein **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 BauGB durchgeführt. 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 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 bedeutet dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen wird.

Die Änderung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen **Grundlagen des Baurechts**:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als verbindlicher Bauleitplan) den **Zielen der Raumordnung** anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit der Änderung des B-Plans abzuleiten.

Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz entwickelt worden.

Die Änderungen betreffen die Flurstücke 32/17 bis 32/25 der Flur 23 der Gemarkung Neustrelitz, die das Teilgebiet WA 7 des B-Plans bilden.

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

1. Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Bisher war eine Reihenhausbauung mit 7 Eigentumseinheiten vorgesehen und durch den B-Plan rechtlich ermöglicht. Der nunmehr geplante Baukörper soll sich in seiner Gestaltung an dem ebenfalls im Wartburggang gelegenen denkmalgeschützten „Gartenhaus“ (Wartburggang 3 und 4 - Teilgebiet WA 5) orientieren. Vor diesem Hintergrund wurde die überbaubare Grundstücksfläche in Teilen angepasst. Die relativ geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Osten mittels Verschiebung der dortigen bisherigen Baugrenze geht einher mit einer deutlichen Reduzierung im Westen.
2. Aufgrund der gemäß Konzept geplanten Stellung des Gebäudes wurde zusätzlich eine mögliche Giebelständigkeit offeriert.
3. Vor dem Hintergrund der Neuorganisation der Erschließung des Grundstücks, die nicht mehr über eine private Zufahrtsstraße erfolgen soll, wurde der bisher als private Zufahrt festgesetzte Bereich dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.
4. Die bisher über diese Zufahrt erreichbare Carportanlage wird nunmehr in den Westteil des Grundstücks verlegt und direkt über die Straße Am Carolinenstift angefahren. Zusätzlich sollen Stellflächen darüber erreichbar sein, weshalb eine entsprechende Fläche festgesetzt wurde. Für im Konzept enthaltene zwei weitere Stellflächen wurde eine entsprechende Fläche parallel zum Wartburggang aufgenommen. Um eine zusätzliche städtebauliche Störung durch (ungeordnete) Stellplätze auszuschließen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.2 (Punkt 1 des Textteils) um eine entsprechende Regelung ergänzt. Weiterhin wurde der in der Konzeption verankerte Standort für bauliche Anlagen in Form von Nebenanlagen aufgenommen. In Anbetracht der nunmehr straßenseitig unmittelbar einsehbaren Carportanlage und Nebenanlage müssen deren Dächer gemäß Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 (Punkt 3 des Textteils) begrünt werden, um die optische Wirkung aufzuwerten. Nicht zuletzt tragen auch diese kleinen Grünflächen in der Summe aller sich im Stadtgebiet befindlichen u. a. zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.
5. Bisher sollten vier Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt werden. Ein anzupflanzender Baum musste hinsichtlich seines Standorts verschoben werden, da er sich im Bereich der neu geplanten Zufahrt zu der Carportanlage bzw. zu den Stellflächen befand. Zusätzlich wurden zwei weitere Bäume zur Anpflanzung in die Planzeichnung aufgenommen.
6. Die im westlichen Bereich unmittelbar an die Straße Am Carolinenstift zu pflanzende Hecke kann aufgrund der nunmehr geplanten Erschließung nicht mehr in diesem Bereich realisiert werden. Dafür erfolgt im nordöstlichen Bereich, wo bisher die Carportanlage geplant war, ein Lückenschluss der Hecken.
7. Wie unter Punkt 1 der Begründung bereits ausgeführt wurde, soll sich der geplante Neubau gestalterisch an dem Gartenhaus orientieren. Aus diesem Grund wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 hinsichtlich ergänzender Möglichkeiten für die Fassaden- und Dachgestaltung ergänzt (Punkt 2 und 3 des Textteils).
8. Bisher setzte der B-Plan eine zwingende Einfriedung des Grundstücks mit einer klar definierten Mauer fest (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3). Mittels der unter Punkt 4 des Textteils aufgeführten Formulierung wird nunmehr ermöglicht, dass das Grundstück nicht zwangsläufig eingefriedet werden muss, da dies aufgrund der gegenüber der bisherigen Planung nunmehr zum Wartburggang orientierten Bebauung nicht mehr erforderlich ist. Sofern dies jedoch erfolgen soll, kann dies nach wie vor nur in der bereits im Ursprungsplan festgesetzten Form erfolgen.
9. Das aktuelle Konzept sieht neben der bisher zulässigen Dachform „Satteldach“ einen Verbindungsbau beider Wohnbaukörper mit einem Flachdach vor. Da dies bislang nicht allge-

mein zulässig war, wird mit Punkt 5 des Textteils diese Option offeriert. Allerdings ist dies nur möglich, wenn das Flachdach begrünt wird, was ebenfalls zu einer optischen Aufwertung und zugleich Steigerung des ökologischen Effekts beitragen soll.

Die Flächenbilanz ändert sich mit dieser Änderung dahingehend, dass sich die bisherigen 922 qm private Verkehrsflächen um 285 qm und damit auf 637 qm reduzieren. Um diese 285 qm erhöht sich die Fläche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete auf 14.804 qm.

Neustrelitz, 07.02.2020



Grund
Bürgermeister

Anlage: Lageplan und Visualisierung des der Änderung zugrunde liegenden Bauvorhabens