

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 73/17 „Ehemalige Tankstelle an der Wilhelm-Stolte-Straße/Weg am Spiegelberg“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet zum einen ein derzeit bereits in der Umsetzung befindliches Bauvorhaben im WA1, welches von der festgesetzten Baulinie abweicht. Zum anderen setzt der aktuell geltende Bebauungsplan maximale Trauf- und Gebäudehöhen fest, die aufgrund eines Missverständnisses bei der Abstimmung der Entwurfsfassung dieses B-Plans mit dem Projektentwickler und dem von ihm beauftragten Architekturbüro auf Maße Bezug nehmen, die mit den übrigen Festsetzungen des B-Plans (zwei Vollgeschosse, Dachneigung) kollidieren.

Da durch die Änderungen keine Grundzüge des B-Plans berührt werden, wird 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 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVObI. M-V S. 331).

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** der Stadt Neustrelitz entwickelt worden.

Die Änderungen betreffen das **Teilgebiet WA 1** des B-Plans.

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

1. Auf den Flurstücken 156/13, 156/14, 156/15 und 156/16 ist bereits mit der Errichtung von Gebäuden begonnen worden. Nach Aussagen des Bauherrn wurden dabei von ihm die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien miteinander verwechselt. Eine „Heilung“ dieser Abweichung von den B-Plan-Festsetzungen ist somit nur durch deren Änderung möglich. Alternativ käme nur ein Rückbau der baulichen Anlagen infrage. Auf der Grundlage des vom Bauherrn vorgelegten angepassten Bebauungskonzeptes wurde die Baulinie im Be-

reich der o.g. Flurstücke um 3 m in östliche Richtung verschoben. Damit im Zusammenhang stehend und somit ebenfalls auf das vorgelegte überarbeitete Bebauungskonzept Bezug nehmend werden durch die beiden Ergänzungen der textlichen Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.3 (siehe 1 und 2 des Textteils) Überschreitungen der Baulinie bis zu 2 m für Nebenanlagen und Garagen und Terrassenüberdachungen ermöglicht.

2. Im WA1 wurde im B-Plan gemäß dem mit dem Projektentwickler dieses Standorts abgestimmten Bebauungskonzept eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Ergänzend dazu sind Höhenangaben sowie Dachneigungen festgesetzt worden, um ortuntypische Ausprägungen bei den Geschossen (auskragende Keller bzw. überhöhte Drempel) und Dächern zu vermeiden. Abweichend vom ursprünglichen Planungskonzept beziehen sich diese jedoch nicht auf die mindestens und maximal einzuhaltenden Traufhöhen, sondern aufgrund eines Missverständnisses im Rahmen der Abstimmung mit dem Bauherrn bzw. seinem beauftragten Planer bei der Erarbeitung des B-Planentwurfs, auf maximale Trauf- und Gebäudehöhen. Durch die dadurch im B-Plan bislang festgesetzten Höhenbeschränkungen wird die gewünschte zweigeschossige Bebauung in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung faktisch nicht umsetzbar. Zur Heilung dieses Fehlers erfolgt nun eine Festsetzung der Mindest- und der Maximalhöhe der Traufe.

Die **Flächenbilanz** ändert sich mit dieser Änderung nicht.

Neustrelitz, 13.09.19

Grund
Bürgermeister

