

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 9. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“

- geänderter Entwurf -

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet ein Antrag eines Grundstückseigentümers im Stargarder Ring hinsichtlich einer Regelung zur Zulässigkeit von Böschungen bzw. Stützmauern in Bezug auf Abstandsflächen. Zugleich sollen die Festsetzungen für das noch unerschlossene Teilgebiet D 29 hinsichtlich der Baugrenze und der Dachneigung gemäß der aktuellen Nachfragesituation modifiziert werden.

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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**;
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch **das Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033)**.

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 innerhalb des in Blatt 2 der Satzung umgrenzten Bereichs befindlichen Grundstücke. Dazu zählen die dortigen bereits erschlossenen und überwiegend bebauten** allgemeinen Wohngebiete und zum Wohnen genutzten Teile der Mischgebiete **so wie** das Teilgebiet D 29 (noch unerschlossene Wohngrundstücke westlich des Stargarder Rings).

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

1. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wurde davon ausgegangen, dass die Anordnung der Gebäude bzw. ihrer Terrassen sich vorrangig an der Himmelsrichtung (Ausrichtung nach Süden) orientiert, weshalb im Teilgebiet D 29 die nördlich gelegenen **überbaubaren Grundstücksflächen** entsprechend von der Straße abgerückt wurden. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass dies nicht den Erwartungen der Bauherren entspricht, die die Terrassen u. ä. vorzugsweise im rückwärtigen Grundstücksbereich anordnen. Aus diesem Grund wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.1 aufgenommen, wonach die Möglichkeit besteht, die Gebäude in diesem Teilgebiet bis auf 5 m an die Straße heranzurücken.
2. Eine vor allem der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2013 Rechnung tragende Regelung betrifft die innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 ergänzende Festsetzung, wonach auch Aufschüttungen und Stützmauern, die im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden stehen, in und ohne eigene **Abstandsflächen** zulässig sind. Nach dieser Rechtsprechung müssen diese als Teil des Gebäudes betrachtet werden, was ohne eine derartige Regelung bedeuten würde, dass sie einen Abstand von mindestens 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten müssten. Demgegenüber sind „selbstständige“ Stützmauern laut LBauO M-V ohne eigene Abstandsflächen und somit bis an die Grenze des Nachbargrundstücks bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Da es bezüglich der Hintergründe zur Festlegung von Abstandsflächen (Besonnung/ Belichtung/ Brandschutz) keinen Unterschied erzeugt, ob die jeweilige Stützwand oder sogar die betreffende Böschung im Zusammenhang mit einem Gebäude steht oder nicht, soll damit eine Gleichbehandlung beider Fälle sichergestellt werden. Zudem soll damit ermöglicht werden, Grundstücke insbesondere beim Erfordernis des Ausgleichs des Geländeniveaus an die jeweilige Straßenhöhe im Sinne einer flächensparenden Nutzung des Bodens möglichst effektiv zu bebauen und nicht allein aus diesem Grund übermäßig breite Grundstücke parzellieren zu müssen. Dass dies dahingehend „ausgenutzt“ werden könnte, das Gelände übermäßig über das Straßenniveau anzuheben, wird mit der Festsetzung der maximalen Fußbodenoberkante (Nr. 3.0) verhindert. Die Regelung setzt allerdings voraus, dass bei der Bemessung der Abstandsfläche des betreffenden Gebäudes die Höhe der Auffüllung des Geländes, welche die jeweilige Böschung bzw. Stützmauer bewirkt, mit berücksichtigt wird. Anderenfalls könnte es zu Beeinträchtigungen des Nachbarn durch verstärkte Verschattungen kommen.
3. Das gesamte Wohngebiet „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“ ist durch eine homogene Bebauung geprägt. Im westlichen Teil dieses Bereichs, konkret im Stargarder Ring, wurde jedoch aufgrund der Lage und der hohen Nachfrage nach Gebäuden im sogenannten Bungalowstil eine diesbezüglich alternative Option zur bisher zulässigen **Dachneigung** von 36 bis 48° als städtebaulich vertretbar angesehen. Aus diesem Grund wurde die Dachneigung dahingehend erweitert, dass 20 bis 48° zulässig sind. Diese Regelung soll nun auch für das noch unerschlossene Teilgebiet D 29 greifen. Damit jedoch nicht durch ein Ausreizen aller Festsetzungen eine optische Wirkung wie eine sogenannte Stadtvilla trotz festgesetzter Eingeschossigkeit entstehen kann, wurde ergänzend eine maximale Traufhöhe aufgenommen.

Diese Änderung hat keine Auswirkung auf die Flächenbilanz.

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister