

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93 „Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bilden von den Eigentümern der erfassten Grundstücke jeweils gestellte Anträge zur Änderung des B-Plans. Dabei geht es in einem Teilgebiet um den an das Grundstück Adolf-Friedrich-Straße 69 angrenzenden, im B-Plan bislang noch als Verkehrsfläche festgesetzten vormaligen Fußweg. Dieser ist in seinem wesentlichen Abschnitt vom Eigentümer dieses Grundstücks bereits erworben worden und soll somit entsprechend den für die angrenzenden Flurstücke im B-Plan getroffenen Regelungen (allgemeines Wohngebiet, Grünfläche) festgesetzt werden. Für das zweite Teilgebiet beantragte die Eigentümerin des dortigen Grundstücks Am alten Schützenhaus 18 eine Erweiterung der als Baugebiet ausgewiesenen Teilfläche des Grundstücks, um damit die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Terrassenerweiterung einschließlich Überdachung zu schaffen. Die mit einer Erweiterung der Baufläche verbundene Reduzierung der festgesetzten privaten Grünfläche erstreckt sich auf eine Tiefe von ca. 4 m.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des B-Plans **im beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dies ist auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene Größe der Grundfläche 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.

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 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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).

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. Vielmehr kommt die vorliegende Planung den Zielen des LEP nach, bei der Siedlungsentwicklung Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen und die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung flächensparenden Bauens auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem die betroffenen Teilgebiete als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Die von der Änderung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen die Flurstücke 61/15 (tlw.), 71/9, 71/10 und 71/11 (Flur 25 der Gemarkung Neustrelitz) sowie 6/71 (Flur 19 der Gemarkung Neustrelitz).

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

1. Wie bereits zum Planungsanlass ausgeführt, betrifft eine wesentliche Änderung des B-Plans einen bislang noch als Verkehrsfläche festgesetzten vormaligen Fußweg, der im Zuge der Schaffung einer alternativen, barrierefreien Verbindung zwischen Adolf-Friedrich-Straße und Uferweg Glambecker See in unmittelbarer Nachbarschaft vom Eigentümer des Grundstücks Adolf-Friedrich-Straße 69 in seinem wesentlichen Abschnitt erworben wurde und daher als **allgemeines Wohngebiet (WA)** bzw. im südlichen Bereich als **Grünfläche** entsprechend den Regelungen der benachbarten Grundstücke festgesetzt werden soll. Die vom Eigentümer in dem Zuge ebenfalls erbetene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde nicht vorgenommen, weil das eine für den Bereich nicht typische Gebäudekubatur ermöglichen würde, was aus Gründen der bezweckten Homogenität nicht unterstützt werden kann.

Das Flurstück 71/11 ist bislang noch als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch einen Verkauf vor geraumer Zeit an den Eigentümer Adolf-Friedrich-Straße 69 bedarf es einer Anpassung an den realen Zustand, weshalb nunmehr eine private Grünfläche festgesetzt wurde.

2. Wie eingangs geschrieben, ist zur Erweiterung der Terrasse auf dem Grundstück Am alten Schützenhaus 18 eine Reduzierung der privaten Grünfläche um 4 m notwendig. Stattdessen wird diese Fläche nunmehr in das allgemeine Wohngebiet (WA) einbezogen.

Zudem wird für zwei der im Bereich der Grünfläche als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume die Festsetzung verändert. Dies hängt damit zusammen, dass einer der Bäume aufgrund einer Fällgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde bereits entnommen wurde und der andere Baum mittlerweile vor Ort nicht mehr vorhanden ist. Mit dieser Festsetzung soll der B-Plan daher im Zuge dieser Änderung an den aktuellen Stand angepasst werden.

Die konkreten Änderungen sind in der Planzeichnung farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weiterhin geltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans sind quasi nachrichtlich in Schwarz-Weiß-Darstellung ersichtlich.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan (in der Fassung der 8. Änderung) wie folgt:

<u>Gesamtgröße des Plangebiets:</u>	<u>17,86 ha</u>		
	<u>Bisher</u>	<u>Nach Änderung</u>	<u>Differenz</u>
Flächen der Baugrundstücke:	10,98 ha	10,99 ha	+ 0,01 ha
Verkehrsflächen / Flächen für Versorgungsanlagen:	1,14 ha	1,12 ha	- 0,02 ha
Grünflächen / Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen:	5,74 ha	5,75 ha	+ 0,01 ha

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister