

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“

- Entwurf -

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bilden im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke Zierker Str. 33 (Eckgrundstück zur Zierker Nebenstraße) und Zierker Nebenstraße 33a (ehemalige Sportlerherberge) der Stadt vorgelegte Bauungskonzepte.

Das Konzept für die Zierker Str. 33 sieht ein dreigeschossiges Wohngebäude mit sechs Eigentumswohnungen vor. Da der B-Plan in diesem Bereich maximal zwei Vollgeschosse zulässt, ist für die Realisierung dieses Konzepts eine entsprechende Änderung in Form einer möglichen Dreigeschossigkeit erforderlich. Zudem sollen die Festsetzungen zur Dachform und -eindeckung konzeptentsprechend angepasst werden.

Das Konzept für den Bereich Zierker Nebenstraße 33/33a erfordert eine Änderung der dortigen Baugebietsfestsetzung. Es sieht die Unterbringung von Räumen für Seminare, Kurse und Unternehmensberatung/-coaching in dem vorhandenen Gebäude vor. Somit soll dieser Bereich nunmehr in das angrenzende Mischgebiet einbezogen werden.

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 15.12.2015 (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 im Bereich der Zierker Straße 33 aus dem **Flächennutzungsplan** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem der betroffene Teil als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der geänderte Teil Zierker Nebenstraße 33/33a ist dort als Sondergebiet dargestellt. Somit weichen in diesem Bereich die den B-Plan ändernden Festsetzungen zur zulässigen Nutzungsart von diesen Darstellungen der Grundzüge der bislang hier beabsichtigten Bodennutzung ab. Üblicherweise erfordert dies zumindest parallel zur Aufstellung bzw. Änderung/ Ergänzung des B-Plans eine förmliche Änderung des F-Plans. Hierauf konnte jedoch aufgrund des hier Anwendung findenden beschleunigten Verfahrens verzichtet werden. Stattdessen wird der F-Plan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei ist sichergestellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planänderung nicht beeinträchtigt wird. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der B-Plan den prinzipiellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz entspricht.

Die von der Änderung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen die Flurstücke 41, 103/1 und 104/8 der Flur 22 der Gemarkung Neustrelitz.

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

MI 1: Bislang hat der B-Plan im Bereich Zierker Nebenstraße 33/33a ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung/Tourismus (SO-F/E) festgesetzt. Die Umsetzung des eingangs angesprochenen Konzepts, welches die Unterbringung von Räumen für Seminare, Kurse und Unternehmensberatung/-coaching vorsieht, ist auf dieser Rechtsgrundlage nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Änderung der **Gebietsfestsetzung** zu einem Mischgebiet (MI) entsprechend der für das südlich und östlich an diese Grundstücke angrenzenden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung beabsichtigt.

Die im Bereich des MI 1 getroffenen Festsetzungen zur **Geschossigkeit** und **Bauweise** entsprechen denen des östlich der Zierker Nebenstraße gelegenen Mischgebiets und spiegeln im Übrigen die Bestandssituation wider. Die offene Bauweise, welche im bisherigen B-Plan festgesetzt ist, wird auch weiterhin als städtebaulich vertretbar erachtet, nicht zuletzt weil sie dem südlich angrenzenden Mischgebiet entspricht. Daher soll sie unverändert zulässig sein.

Um zukünftige baugestalterische Spielräume im Bereich der Dachform zu offerieren, wurde eine ergänzende Formulierung in die **textliche Festsetzung Nr. 3.2** aufgenommen, wonach abweichend von der dort festgesetzten Dachform auch begrünte Flachdächer zulässig sind, sofern es sich um einen untergeordneten Teil des Dachs der Hauptanlage handelt.

WB 1: Entsprechend dem vorgenannten Bebauungskonzept soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von der bisherigen Zwei- auf eine Dreigeschossigkeit erhöht werden. Die damit verbundene städtebaulich markante Bebauung entspricht den stadtgestalterischen Erfordernissen dieses Eingangsbereichs in den Stadtkern. Ebenfalls zur Realisierung des der Stadt vorgelegten Konzepts wurde die ergänzende Formulierung zur Dachform und -eindeckung in die **textliche Festsetzung Nr. 3.2** aufgenommen.

Die konkreten Änderungen sind in der Planzeichnung farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans sind dort in Schwarz-Weiß-Darstellung ersichtlich. Im Textteil des vorliegenden Entwurfs der Satzung ist aus formal-rechtlichen Gründen nur die Änderung bzw. Ergänzung der bisherigen textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan (in der Fassung der 2. Änderung) wie folgt:

	bisher	nach Änderung	Differenz
MI-Gebiete:	6,54 ha	6,59 ha	+ 0,05 ha
SO-Gebiete:	4,85 ha	4,80 ha	- 0,05 ha

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister