

Residenzstadt
Neustrelitz

VO(S)/2026/167
Beschlussvorlage Stadtvertretung
öffentlich

**Zustimmung nach § 36a des Baugesetzbuchs (BauGB)
in Verbindung mit § 31 Absatz 3 BauGB zum
Bauvorhaben "Errichtung einer
Terrassenüberdachung" auf dem Grundstück W.-
Gotsmann-Str. 6**

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 20.02.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	02.03.2026	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	17.03.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	23.03.2026	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	26.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt, dass der für das Bauvorhaben „Errichtung einer Terrassenüberdachung“ auf dem Grundstück W.-Gotsmann-Str. 6 erforderlichen Befreiung von den im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 68/12 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 31 Absatz 3 BauGB eine Zustimmung gemäß § 36a Absatz 1 BauGB erteilt werden soll.

Beratungsergebnis						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

Sachverhalt

Das hier in Rede stehende Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 68/12 „Wohnquartier zwischen Höhen- und Karbe-Wagner-Straße“. Es überschreitet die dort festgesetzte hofseitige Baugrenze, soll also außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dazu bedarf es einer Befreiung von dieser Festsetzung, was durch die Bauherren bzw. das von ihnen beauftragte Planungsbüro bei der für eine Genehmigung zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, beantragt wurde. Die Antragsunterlagen sind dieser Beschlussvorlage auszugsweise als Anlage beigefügt.

Da die Stadt im Zuge der (ersten) Beteiligung zu diesem Antrag zur Auffassung gelangt ist, dass hierdurch die Grundzüge des B-Plans nicht berührt werden und die beantragte Abweichung städtebaulich vertretbar ist, hat sie auf der Grundlage des in diesem Fall heranzuziehenden § 31 Absatz 2 BauGB ihr Einvernehmen zur Zulassung der Befreiung gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde erklärt. Der Landkreis ist im Rahmen seiner Prüfung des Antrags allerdings zur Auffassung gelangt, dass diese Rechtsvorschrift im vorliegenden Fall nicht zu Anwendung kommen kann bzw. die diesbezüglichen Voraussetzungen durch das Vorhaben nicht gegeben sind. Da mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ vom 27.10.2025 erweiterte Möglichkeiten zur Zulassung von Vorhaben im Bereich des Wohnungsbaus geregelt wurden, besteht nunmehr dennoch die Möglichkeit der Genehmigung des beantragten Vorhabens. Dafür bedarf es allerdings einer Zustimmung der Stadt, die über das bereits erteilte Einvernehmen hinausgeht und die der Landkreis im Zuge einer erneuten Beteiligung bei der Stadt angefragt hat.

Eine derartige Zustimmung kann die Stadt gemäß § 36a BauGB immer dann erteilen, „wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist“. Dies ist bei dem beantragten Vorhaben unstrittig der Fall, sodass eine Zustimmung gerechtfertigt ist.

Bei deren Erteilung handelt es sich nach einschlägiger Rechtsauffassung allerdings nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, vielmehr fällt die Entscheidung darüber in die Zuständigkeit der Stadtvertretung. Solange diese Zuständigkeit nicht auf den Bürgermeister übertragen wurde (ähnlich der Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB, die gemäß § 10 (5) Nr. 4 der Hauptsatzung dem Bürgermeister obliegt) bedarf es dazu somit eines entsprechenden Beschlusses seitens der Stadtvertretung, dem die vorliegende Beschlussvorlage gerecht wird.

Finanzielle Auswirkungen abweichend vom Haushaltsplan: ☒ **nein**

Anlage/n

1	Antragsunterlagen Errichtung Terrassenueberdachung W.-Gotsmann-Str. 6 (öffentlich)
---	--

Stadtpräsident

Siegel

Bürgermeister

Bauvorhaben : **Errichtung einer Terrassenüberdachung**
Bauort : **17235 Neustrelitz, Walter-Gotsmann-Str.6**
Bauherr : lk

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
in Bezug auf die überbaubare Grundstücksflächen**

Mit diesem Schreiben beantragen ich die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68/12 „Wohnquartier zwischen Höhen- und Karbe-Wagner-Straße“ in 17235 Neustrelitz in Bezug auf die überbaubare Grundstücksflächen:

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung einer Terrassenüberdachung vor.

Diese ist nicht mit dem Wohnhaus verbunden und kann als Nebenanlage gewertet werden.

Aufgrund der Tatsache, dass der betreffende B-Plan nur eingeschossige Gebäude zulässt ergibt sich für die mögliche Bebauung mit einem Einfamilienhaus eine eingeschossige Fläche, welche schon einen großen Teil (im vorliegenden Fall den gesamten) der bebaubaren Grundstückstiefe einnimmt, daher ergibt sich nunmehr, dass die geplante Terrassenüberdachung die hintere Bebauungsgrenze überschreitet.

Wir bitten Sie hiermit unserem Antrag auf Befreiung stattzugeben.

Neustrelitz, 24.02.2025



Unterschrift Bauherr



Unterschrift Entwurfsverfasser

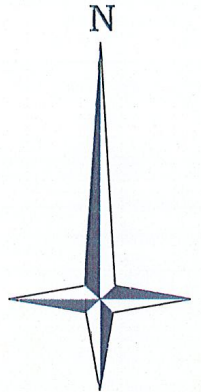
Eigentümer:

Walter-Gotsmann-Straße 6
17235 Neustrelitz

Gemarkung: Neustrelitz

Flur: 35

Flurstück: 17/10



Grenzdarstellungen basieren auf den digitalen Daten (pdf-Format)
vom Liegenschaftskataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte-
Auszug vom 29.11.2022, sowie dem Bebauungsplanes Nr.68/12
„Wohnquartier zwischen Höhen- und Karbe-Wagner-Straße“ in 17235 Neustrelitz

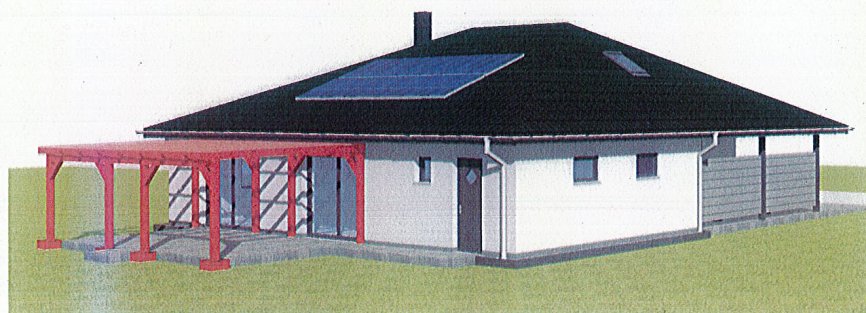
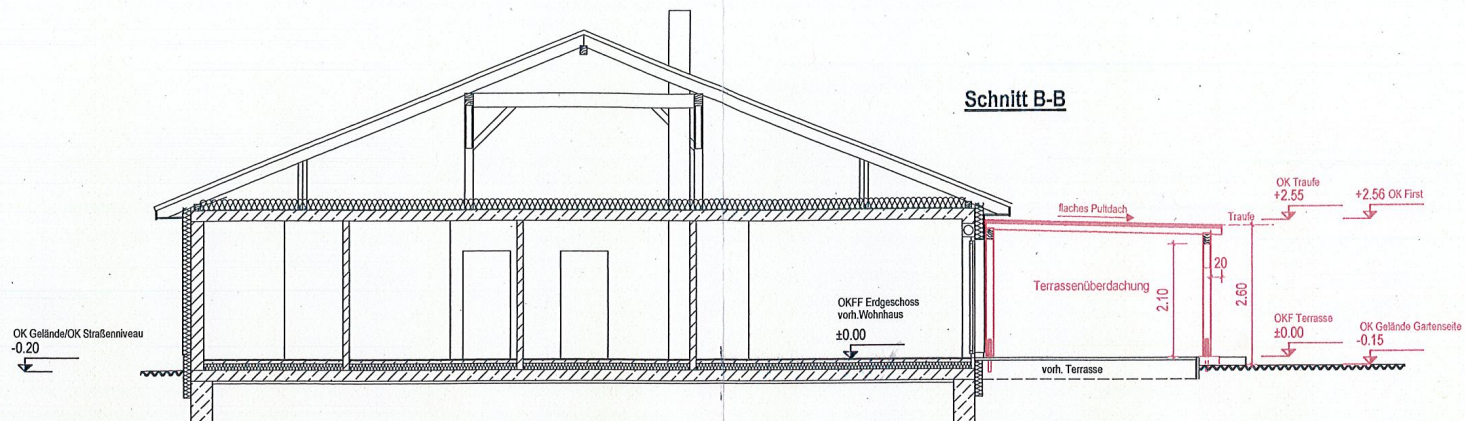
Diese Zeichnungen sind Bauantragszeichnungen
und somit KEINE Ausführungszeichnungen!

Projekt	Errichtung einer Terrassenüberdachung		
Projektadresse	17235 Neustrelitz, Walter-Gotsmann-Str. 6 Bebauungsplanes Nr. 68/12 „Wohnquartier zwischen Höhen- und Karbe-Wagner-Straße“		Unterschrift Bauherr 
Bauherr			
Plan	objektbezogener Lageplan Genehmigungsplanung		Objektplaner J. Krüger Objektplaner Stempel - Unterschrift 
 Architekten & Ingenieure GmbH Architektur Grafik Design		Bearbeiter A. Julke	Datum 19.02.2025 Maßstab 1:250
Alte Poststraße 2 16798 Fürstenberg/Havel Tel. 033093/60270 Dipl.-Ing.(FH) Jörn Krüger Dipl.-Ing. Architektur Marco Manzke www.krueger-manzke-werk.webb.com Bahnhofstraße 20 17235 Neustrelitz Tel. 03981/441574		Projekt-Nr. 25 010	Blattgröße A3
Diese Zeichnung unterliegt dem Urheberrechtsgesetz. Sie darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt, noch dritten zugänglich gemacht werden.		Blatt-Nr. G-01	Index

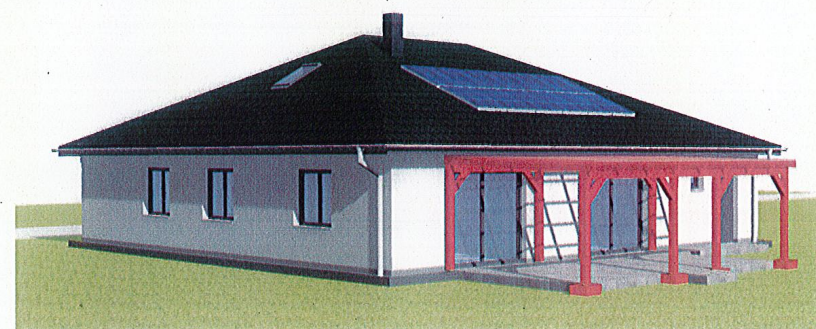


50°

3 14
3 91
4 19
4 42
Gesamthöhe inkl. Dachüberstand



Süd-Ost Perspektive



Süd-West Perspektive

Legende / Hinweise:

 Carport:
Holzkonstruktion

Höhenangaben beziehen sich auf OKFF EG Wohnhaus = $\pm 0.00\text{m}$.

Diese Zeichnungen sind Bauantragszeichnungen und somit
KEINE Ausführungszeichnungen!

 Bestand

 Neubau

