



## Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 45/98 für das Gebiet „Zierke“

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 24.03.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	29.03.2021	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	13.04.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	19.04.2021	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	22.04.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Auf der Grundlage der §§ 1 (8) und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), beschließt die Stadtvertretung die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 45/98 für das Gebiet „Zierke“
2. Die Begründung zur Satzung wird gebilligt.

<b>Beratungsergebnis</b>						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

## Sachverhalt

Anlass für die vorliegende 2. Änderung des B-Plans Nr. 45/98 „Zierke“ sind Bebauungsabsichten der Eigentümerin des Grundstücks Zierke 10 in Neustrelitz. Im dazu durchgeführten vereinfachten Verfahren wurden die von der Änderung des B-Plans betroffenen Grundstückseigentümer sowie der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (als einzige eventuell von den Änderungen betroffene Behörde) beteiligt. Von keinem der Beteiligten wurden Anregungen oder Hinweise vorgebracht, welche in der Planung berücksichtigt werden mussten. Die Satzung kann somit in der dieser Beschlussvorlage beigefügten Form beschlossen werden. Die gemäß Punkt 2 des Beschlussvorschlags zu billigende Begründung liegt ebenfalls als Anlage bei.

## Finanzielle Auswirkungen

<p><b>Im laufenden Haushaltsjahr:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b>  <input type="checkbox"/> <b>Ja</b></p> <p><u>Ergebnishaushalt:</u>  <b>Produkt/ Konto :</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 40%;">Aufwendungen</th> <th style="width: 40%;">Erträge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Finanzhaushalt:</u>  <b>Produkt/ Konto :</b>  <b>Maßnahme-Nr.:</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 30%;">Auszahlungen</th> <th style="width: 30%;">Einzahlungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </tbody> </table>		Aufwendungen	Erträge	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €		Auszahlungen	Einzahlungen	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €	<p><b>In Folgejahren:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b>  <input type="checkbox"/> <b>Ja</b>      <input type="checkbox"/> einmalig    <input type="checkbox"/> jährlich</p> <p><u>Ergebnishaushalt:</u>  <b>Produkt/ Konto:</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 40%;">Aufwendungen</th> <th style="width: 40%;">Erträge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Finanzhaushalt</u></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 30%;">Auszahlungen</th> <th style="width: 30%;">Einzahlungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </tbody> </table>		Aufwendungen	Erträge	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €		Auszahlungen	Einzahlungen	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
	Aufwendungen	Erträge																																			
Alt:	0 €	0 €																																			
Neu:	0 €	0 €																																			
	Auszahlungen	Einzahlungen																																			
Alt:	0 €	0 €																																			
Neu:	0 €	0 €																																			
	Aufwendungen	Erträge																																			
Alt:	0 €	0 €																																			
Neu:	0 €	0 €																																			
	Auszahlungen	Einzahlungen																																			
Alt:	0 €	0 €																																			
Neu:	0 €	0 €																																			
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>																																					
<input type="checkbox"/> <b>auf anderem Produktkonto zur Verfügung</b> (Deckungsvorschlag) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Ergebnishaushalt:</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">0 €</td> <td style="width: 40%;"><b>Produkt / Konto:</b></td> </tr> <tr> <td>Finanzhaushalt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td><b>Produkt / Konto:</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>Maßnahme-Nr.:</b></td> </tr> </table>		Ergebnishaushalt:	0 €	<b>Produkt / Konto:</b>	Finanzhaushalt:	0 €	<b>Produkt / Konto:</b>			<b>Maßnahme-Nr.:</b>																											
Ergebnishaushalt:	0 €	<b>Produkt / Konto:</b>																																			
Finanzhaushalt:	0 €	<b>Produkt / Konto:</b>																																			
		<b>Maßnahme-Nr.:</b>																																			
<input type="checkbox"/> <b>nicht zur Verfügung</b> (kein Deckungsvorschlag)																																					
<b>Bemerkungen:</b>																																					

## Anlage/n

1	Satzung 2. (vereinfachte) Änderung B-Plan Nr. 45/98 "Zierke"
2	Begründung zur 2. (vereinfachten) Änderung des B-Plans Nr. 45/98 "Zierke"

\_\_\_\_\_  
 Stadtpräsident

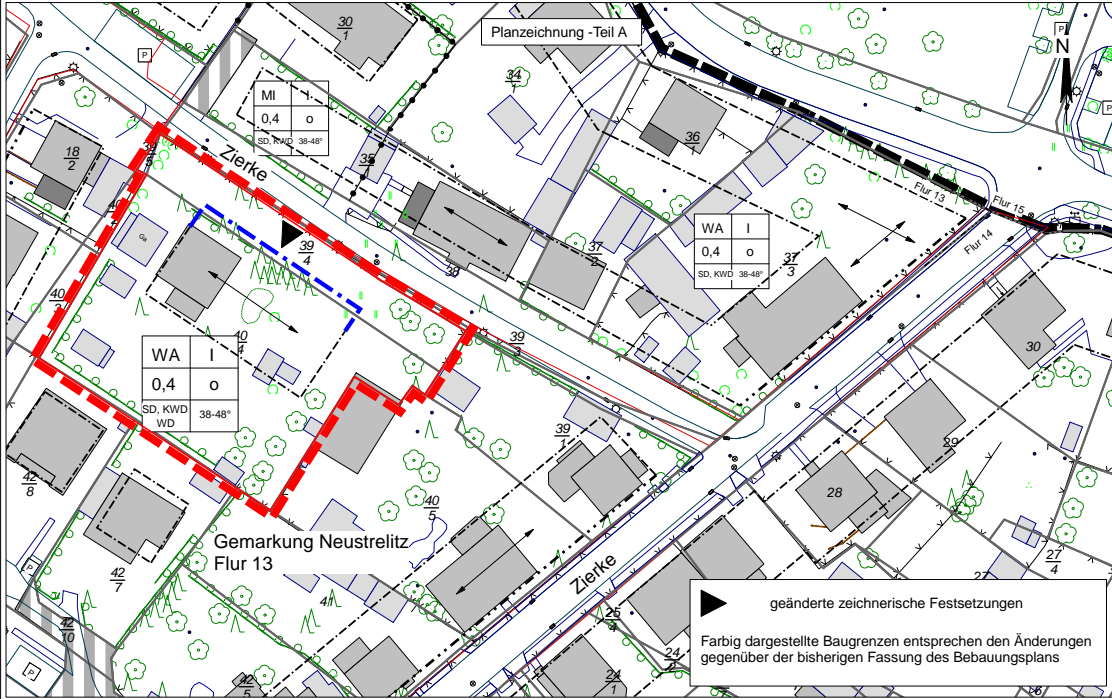
\_\_\_\_\_  
 Siegel

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister



# Satzung der Stadt Neustrelitz über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 45/98 für das Gebiet "Zierke"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 22.04.2021 folgende Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 45/98 „Zierke“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen.



## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- - - - -** Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨** Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, private Wohnstraßen

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans 45/98 „Zierke“
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des B-Plans 45/98 „Zierke“
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO M-V)

- ←** Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- SD,WD,KWD** Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- 38-48°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen, lt. Befliegung Stand: 2011 Stadt Neustrelitz
- Flurstücksgrenzen
- 40/4** Flurstücksnummer
- vorhandene Bäume/Hecken lt. Befliegung Stand: 2011 Stadt Neustrelitz


Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosßzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

## Verfahrensvermerke (vereinfachtes Verfahren):

- Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 45/98 „Zierke“, einschließlich Begründung wurde am 15.01.2021 der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 26.02.2021 zugesandt.
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neustrelitz,	Siegel	Grund Bürgermeister			
2. Die Stadtvertretung hat am 22.04.2021 die 2. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.			Neustrelitz,	Siegel	Grund Bürgermeister
Neustrelitz,	Siegel	Grund Bürgermeister			
3. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am ..... der Kommunalaufsicht angezeigt.			Neubrandenburg,	Siegel	Amtsleiter Kataster- u. Vermessungsamt
Neustrelitz,	Siegel	Grund Bürgermeister			
4. Die Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 45/98 „Zierke“ wird hiermit ausfertigt.					
Neustrelitz,	Siegel	Grund Bürgermeister			

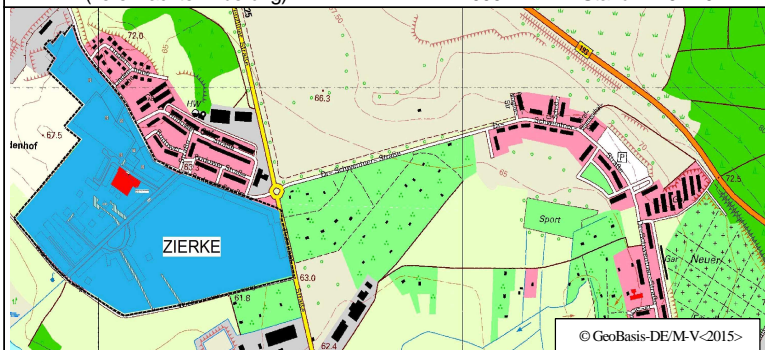


# NEUSTRELITZ

## LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

### Bebauungsplan Nr. 45/98 „Zierke“

2. (vereinfachte Änderung)      M 1 : 1000      Stand: 22.04.2021



© GeoBasis-DE/M-V <2015>

## **B e g r ü n d u n g**

### **zur Satzung über die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 45/98 „Zierke“**

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) sind Bebauungsabsichten der Eigentümerin des Grundstücks Zierke 10 in Neustrelitz.

Diese weichen bezüglich der Lage des geplanten Baukörpers von den dazu bisher im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ab. Dies konnte nicht durch eine Ausnahme oder Befreiung von diesen Festsetzungen legitimiert werden, so dass von der Grundstückseigentümerin eine B-Plan-Änderung beantragt wurde.

Für diese zweite Änderung des B-Plans wird das **vereinfachte Verfahren** angewendet, da hierdurch Grundzüge der Planung nicht berührt werden. 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 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

**Rechtliche Grundlagen** der Änderungssatzung sind das Baugesetzbuch (BauGB), hier insbesondere die §§ 2 und 10 sowie - bezüglich der Wahl des vorgenannten vereinfachten Verfahrens - der § 13. Daneben stellen die Baunutzungs- sowie die Planzeichenverordnung (BauNVO, PlanzV) in dieser Planung insbesondere zu berücksichtigende Rechtsvorschriften dar.

Da die geänderten Festsetzungen keine raumordnerisch relevanten Abweichungen vom bisherigen B-Plan umfassen, entspricht auch die Satzung über dessen zweite Änderung den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung**.

Sie ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, der für die betroffenen Standorte Wohnbauflächen darstellt.

Der **Geltungsbereich** der vorliegenden Satzung umfasst ausschließlich die Flurstücke 34/4, 39/5 und 40/4 der Flur 13 der Gemarkung Neustrelitz. Sie befinden sich im Nordosten des Plangebiets, südwestlich der von der Haupttrasse der Straße Zierke abzweigenden, parallel zur Rudower Straße (in Richtung des Friedhofs) verlaufenden Stichstraße.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich dessen **Planzeichnung**. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen erfolgt nicht.

Auf den vorgenannten Flurstücken werden **die überbaubaren Grundstücksflächen** in nordöstliche Richtung erweitert.

Das ursprüngliche Baufeld sieht eine um 13 m von der Erschließungsstraße zurückgesetzte Bebauung vor. Dazu war eine Baulinie festgesetzt worden, die der vorderen Kante des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück entsprach.

Da sich das betreffende Grundstück in keiner städtebaulich prägnanten Lage befindet, wird es als städtebaulich vertretbar eingeschätzt, auf die Festsetzung einer Baulinie gänzlich zu verzichten und die stattdessen auch nunmehr straßenseitig festgesetzte **Baugrenze** um 5 m näher an die Erschließungsstraße zu ziehen. Dieser Abstand gewährleistet, dass die damit mögliche Neubebauung nicht näher an die Straße heranrückt, als die auf den beiden Nachbargrundstücken vorhandenen Wohngebäude.

Neustrelitz,

Grund  
Bürgermeister