

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 5/91 "Uferzone Zierker See"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 21.09.2021
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	27.09.2021	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	12.10.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.10.2021	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	21.10.2021	Ö

Beschlussvorschlag

- Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“ eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und werden wie folgt behandelt: - siehe Ergänzungsblatt zu diesem Beschluss - Über die aufgeführten Einzelbeschlüsse wird gemeinsam mit dem Satzungsbeschluss innerhalb einer Abstimmung zu dieser Beschlussvorlage entschieden.
- 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), beschließt die Stadtvertretung die Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 5/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Uferzone Zierker See“.
- Die Begründung zur Satzung wird gebilligt.

Beratungsergebnis						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschluss-	abweichender Beschluss

					vorschlag	(Rücks.)

Sachverhalt

Am 03.03.2021 hat die Stadtvertretung den Beschluss gefasst, dass der B-Plan geändert werden soll. Der daraufhin erarbeitete Satzungsentwurf wurde in der Zeit vom 23.07.2021 bis 23.08.2021 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden sowohl den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch den Nachbargemeinden die Entwurfsunterlagen mit Schreiben vom 22.07.2021 zugesandt und um Stellungnahme bis zum 27.08.2021 gebeten.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde seitens des Landkreises eine Stellungnahme abgegeben, die abwägungsrelevante Sachverhalte beinhaltet. Im Ergebnis der Prüfung und Behandlung dieser Äußerungen gemäß beiliegendem Abwägungsbeschluss kann festgestellt werden, dass keine Planänderungen notwendig sind, die ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich machen. Die Satzung kann somit in der dieser Beschlussvorlage beigefügten Form beschlossen werden.

Die gemäß Punkt 3 des Beschlussvorschlags zu billigende Begründung liegt ebenfalls als Anlage bei.

Finanzielle Auswirkungen

Im laufenden Haushaltsjahr:			In Folgejahren:		
<input checked="" type="checkbox"/> Nein			<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich
<input type="checkbox"/> Ja			<input type="checkbox"/> Ja		
<u>Ergebnishaushalt:</u>			<u>Ergebnishaushalt:</u>		
Produkt/ Konto :			Produkt/ Konto:		
	Aufwendungen	Erträge		Aufwendungen	Erträge
Alt:	0 €	0 €	Alt:	0 €	0 €
Neu:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
<u>Finanzhaushalt:</u>			<u>Finanzhaushalt</u>		
Produkt/ Konto :			Produkt / Konto:		
Maßnahme-Nr.:			Maßnahme-Nr.:		
	Auszahlungen	Einzahlungen		Auszahlungen	Einzahlungen
Alt:	0 €	0 €	Alt:	0 €	0 €
Neu:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
Finanzielle Mittel stehen:					
<input type="checkbox"/>	auf anderem Produktkonto zur Verfügung (Deckungsvorschlag)				
	Ergebnishaushalt:	0 €	Produkt / Konto:		
	Finanzhaushalt:	0 €	Produkt / Konto:		
			Maßnahme-Nr.:		
<input type="checkbox"/>	nicht zur Verfügung (kein Deckungsvorschlag)				
Bemerkungen:					

Anlage/n

1	Ergänzungsblatt zur Beschlussvorlage VO(S) 2021 677 (öffentlich)
2	TÖB-Verteilerliste (öffentlich)

3	Stellungnahme Landkreis (öffentlich)
4	Satzung mit Begründung (öffentlich)

Stadtpräsident

Siegel

Bürgermeister

Ergänzungsblatt zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/677 (Abwägungs- und Satzungsbeschluss B-Plan Nr. 5/91)

1. Prüfung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen

Zum Satzungsentwurf wurden im Rahmen seiner öffentlichen Auslegung seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Erarbeitung der Satzung wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt: - siehe Anlage: Verteilerliste -.

Vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde eine Stellungnahmen abgegeben, die für die Planung relevante Anregungen bzw. Hinweise enthält (siehe Anlage: Kopie der Stellungnahme).

3. Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

- a) Der Landkreis weist auf aus seiner Sicht unvollständige Änderungen hin. Dies betrifft im WB 1 die Dachform und die Bauweise.

Beschluss zu a)

Seitens der Stadt wird konstatiert, dass die Änderungen nicht unvollständig sind. Vielmehr handelt es sich um eine Klarstellung, dass die Nutzungsschablone, welche im Bereich der Zierker Nebenstraße dargestellt ist, auch für dieses Grundstück gilt. Das südlich angrenzende Gewässer II. Ordnung soll laut Satzungsgeber ganz offensichtlich als trennendes Element zwischen den unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen fungieren, denn andernfalls würde die südwestlich verlaufende Knödellinie ins Leere laufen und zudem für das Flurstück 41 sowohl hinsichtlich der Dachform als auch der Bauweise zwei Festsetzungen gelten. Aus diesem Grund wurde mit dieser Änderung weder die Dachform noch die Bauweise geändert, sondern nur der bereits damalige Planungswille an dieser Stelle bestätigt.

- b) Zudem wird empfohlen, auch weiterhin im MI 1 eine maximale Gebäudehöhe festzusetzen.

Beschluss zu b)

In Anbetracht der Tatsache, dass die Festsetzungen im Wesentlichen denen des östlich der Zierker Nebenstraße gelegenen Mischgebiets entsprechen, wo auch keine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgte, soll dies auch für das MI 1 nicht vorgenommen werden. Dies erfolgt nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Eigentümerin dieser Flurstücke ist und demzufolge im Zweifelsfall auf zivilrechtlicher Ebene Einfluss auf derartige Punkte im Rahmen der Veräußerung nehmen kann.

- c) Die zuständige Wasserbehörde fordert eine Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und führt als Begründung den freizuhaltenden Gewässerrandstreifen von 5 m an.

Beschluss zu c)

Die Breite des freizuhaltenden Gewässerrandstreifens beruht auf Landesrecht und muss unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans eingehalten werden. Der Gewässerrandstrei-

fen hat sich von vormals 7 m auf nunmehr 5 m verändert. Da nicht abzusehen ist, ob zukünftig erneut eine Änderung dessen vorgenommen wird oder beispielsweise dieser Teil des Gewässers verrohrt wird, würde eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksgrenzen an die gegenwärtige (Landes-)Rechtsslage eventuelle künftige Gestaltungsspielräume einengen. Deshalb soll keine Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen werden.

Verteilerliste Entwurf Satzung 3. Änderung B-Plan Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“

1. Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Katharinenstraße 48
17033 Neubrandenburg
2. Handwerkskammer
Friedrich-Engels-Ring 11
17033 Neubrandenburg
3. Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“
Ihlenfelder Str. 119
17034 Neubrandenburg
4. Stadtwerke Neustrelitz
Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
Dresdner Str. 78
01445 Radebeul
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Eckdrift 81
19061 Schwerin
7. Mecklenburg-Vorpommersche-Verkehrsgesellschaft mbH
Quitzerower Weg 13e
17109 Demmin
8. B.B. Reisen GmbH
Gewerbepark Ost 15
17235 Neustrelitz
9. Straßenbauamt Neustrelitz
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz
10. Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Straße 121
17033 Neubrandenburg
11. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Regionalstandort Waren (Müritz)
Sachgebiet Kreisplanung
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Stadt Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und Grundstücks-
entwicklung
W.-Riefstahl-Platz 3
17235 Neustrelitz

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.32 Vorwahl 0395 Durchwahl 57087-2453
Fax: 0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		3827/2021-502	13. September 2021

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/91 "Uferzone Zierker See" der Stadt Neustrelitz

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“ beschlossen.
Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben der Stadt Neustrelitz vom 22. Juli 2021 ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Juli 2021) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Für den Bereich rund um den Stadthafen herum hat die Stadt bereits eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Dieser Bebauungsplan Nr. 3/91 „Uferzone Zierker See“ hat mit Ablauf des 20. März 2004 Rechtskraft erlangt (Ursprungsplan). Dieser unterlag bereits zwei Änderungen.
Aktueller Änderungsanlass sind konkrete Vermarktungsabsichten der Stadt, welche eine erneute Planänderung erforderlich machen.

Mit der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/91 "Uferzone Zierker See" der Stadt Neustrelitz sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-65906
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

Das Planverfahren führt die Stadt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Hierzu bestehen seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 04. August 2021 liegt mir vor. Danach **entspricht** die o. g. Planänderung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz hat mit Ablauf des 13. Dezember 2003 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird der o. g. Geltungsbereich des WB1 als Wohnbaufläche und das MI1 als Sonderbaufläche 'Freizeit und Erholung' dargestellt. Somit ist die o. g. Änderungsplanung nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.

Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.

Bezüglich der in der Planzeichnung mit der Farbe ROT deklarierten Änderungen mache ich auf die Unvollständigkeit der Änderungen aufmerksam. So sind im **WB1** laut Ursprungsplan (hier: WB) Krüppelwalmdächer zulässig und erst mit der vorliegenden B-Planänderung werden Satteldächer zulässig.

Ebenso ist die halboffene Bauweise dazugekommen.

Im **MI1** wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/91 der Stadt Neustrelitz nun keine maximale Gebäudehöhe mehr festgesetzt.

Diese empfehle ich vor dem Hintergrund einer städtebaulichen Ordnung jedoch auch weiterhin festzusetzen.

II. Anregungen und Hinweise

1. Seitens der unteren Wasserbehörde kann dem o. g. Bebauungsplan aus wasserrechtlichen Belangen nicht zugestimmt werden.

Das mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 5/91 erfasste Grundstück Gemarkung Neustrelitz, Flur 22, Flurstück 41 befindet sich in unmittelbarer Nähe des **Gewässer II. Ordnung „L0094“**, welches sich in der Unterhaltungslast des WBV „Obere Havel/ Obere Tollense“ befindet. Das Einzugsgebiet des Vorfluters umfasst bis zu diesem Grundstück mehr als 80 ha Fläche. Hierbei ist maßgeblich, dass sich auch der Auslauf des unter der Zierker Straße verlegten Dücker an der Grundstücksgrenze befindet. Es muss auf Grund der Größe des Einzugsgebietes und der erheblichen Vorflutleistung des L0094 die ständige Funktionsfähigkeit und Zugänglichkeit im Havariefall gewährleistet sein.

Nach § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG kann die zuständige Wasserbehörde den Gewässerrandstreifen im Innenbereich in einer angemessenen Breite festlegen. Da bereits der südliche gewässernahe Bereich durch Bebauung für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung bzw. Baumaßnahmen unzugänglich ist, wird der **Gewässerrandstreifen** für den L0094 auf dem Flurstück 42/1 beginnend an der nördlichen Gewässerböschung auf 5 m festgelegt. Das Baufeld auf Flurstück 41 fällt somit in den Gewässerrandstreifen. In diesem ist die Bebauung und das nicht nur zeitweise Ablagern von Gegenständen (Bsp. Einfriedung) gemäß § 38 Abs. 4 S. 2 WHG verboten. Daher kann dem Vorhaben seitens der Wasserbehörde nicht zugestimmt werden. Es ist eine Änderung des Baufeldes vorzunehmen.

2. Seitens des bautechnischen Brandschutzes wird die Sicherung der Löschwasserversorgung durch das Trinkwassernetz vorausgesetzt.

Eine dreigeschossige Bebauung kann den Einsatz der Drehleiter erfordern. Hier sind besondere Anforderungen zu erfüllen (siehe Richtlinie für Flächen der Feuerwehr).

3. Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde der Stadt Neustrelitz, Markt 1, 17235 Neustrelitz, einzuholen.

4. Das Kataster- und Vermessungsamt weist darauf hin, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Ver-

messungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) Grenzmarken zu schützen sind.

Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

5. Aus naturschutz-, immissionsschutz- und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu vorliegender 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 5/91 der Stadt Neustrelitz.

— Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Satzung der Stadt Neustrelitz über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Uferzone Zierker See"

Auf der Grundlage der §§ 18 (8) und 10 des Baugesetzbuchs (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), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 21.10.2021 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Uferzone Zierker See", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Die farbige dargestellten Festsetzungen stellen die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans dar.

Verfahrensvermerk (Beschleunigtes Verfahren):

1. Der Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.2021, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“ zu ändern, ist am 27.03.2021 ersichtlich im „Streitler Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 30.04.2021 dazu äußern kann.

2. Die Entwürfe der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 23.07. bis 23.08.2021 während der Dienstzeiten (Mo. – Mi. Di. 7:15 Uhr – 18:00 Uhr, Di. 7:15 – 18:00 Uhr und Fr. 7:15 – 12:30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.07.2021 im „Streitler Echo“ ersichtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2021 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 27.08.2021 gebeten.

4. Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.07.2021 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 27.08.2021 gebeten.

5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 21.10.2021 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die Stadtvertretung hat am 21.10.2021 die 3. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

7. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Satzung über die 3. Änderung des B-Plans „Uferzone Zierker See“ wird hiermit ausgeteilt.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

9. 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 „Streitler 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 Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

10. Der von der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 22 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der liegenschaftlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Automatisierte Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Planzeichnerklärung

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

- WB 1** Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO, **Teilgebiet 1**
- MI 1** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, **Teilgebiet 1**
- SD** Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung

- H** Hafengebiet
- W** Wassersportgebiet
- F/E** Gebiet für Freizeit und Erholung / Tourismus

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

- 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II – III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- 9,0 m Maximale Gebäudehöhe (Oberkante) über zugeordneter Verkehrsfläche

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

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ho halboffene Bauweise (siehe textl. Festsetzungen Nr.1.8.)

- Baugrenze
- Baulinie
- Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfirstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- V** Verkehrsbenutzter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung
- P** private Hausgärten
- P, P, P** private Grünfläche bzw. -anlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20,25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen)
- zu erhaltende Einzelbäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB, z.B. § 4 BauNVO, § 6 BauNVO)

- St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- B** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten B- des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Havel" und der Stadt Neustrelitz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5/91
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/91
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO/M-V)

SD	Satteldach	Baugetib	Geschosszahl
FD	Flachdach	Grundflächenzahl	Bauweise
PD	Pultdach	max. Gebäudehöhe	Dachform, Dachneigung

Darstellung ohne Normcharakter

- V** vorhandene bauliche Anlagen (Befliegung 2011)

- 41** geplante Abiss
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenzen

□ Gewässer II. Ordnung gemäß § 81 LWaG (s.textl. Festsetzungen Nr. 4.4)

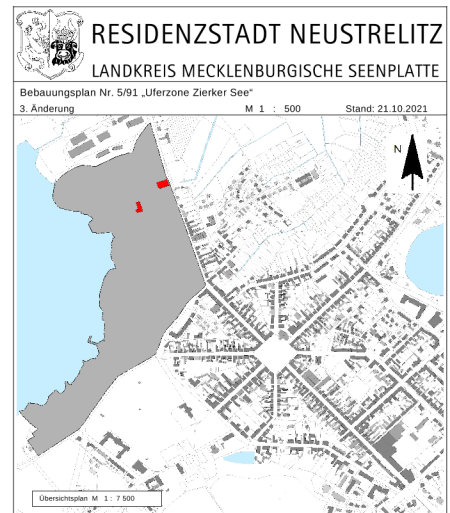
Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

- In der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 werden zwischen den bisherigen Sätzen 3 und 4 folgende Sätze eingefügt:

„Im WB 1 dürfen Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° auch mit einer dunkeltonigen harten Bedachung ausgeführt werden.
Soweit es sich um MI 1 und WB 1 um einen untergeordneten Teil des Dachs der Hauptanlage handelt, kann dieser abweichend von der dort festgesetzten Dachform auch als begrüntes Flachdach ausgebildet werden.“

- Die nachrichtliche Übernahme Nr. 4.4 wird wie folgt neu gefasst:

„Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gräben (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz beidseitig in einem Bereich von 5 m ab Gewässerbesuchsoberkante von jeglicher Bebauung (einschließlich Einfriedung) freizuhalten. Ausgenommen ist hiervon der Bereich, in dem sich bereits stehende bauliche Anlagen befinden.“



B E G R Ü N D U N G

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

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 Baukonzepte.

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 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 15.12.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. 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.

Zudem wird die nachrichtliche Übernahme Nr. 4.4 aufgrund der geänderten Gesetzesgrundlage und Bemaßung des Gewässerrandstreifens neu gefasst.

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