



## Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 12/91 „Zierker Straße/ Sandberg“

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 13.07.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	01.08.2022	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	16.08.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	22.08.2022	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	25.08.2022	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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), beschließt die Stadtvertretung die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Zierker Straße/ Sandberg“.
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

Den Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet ein Antrag der Grundstückseigentümerin, welche die Sanierung des Objekts Gartenstraße 5/7 sowie den Abriss des Gebäudes Gartenstraße 1/3 und Neubau von zwei Baukörpern an dieser Stelle vorsieht. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine für die Planinhalte der zu beschließenden Satzung relevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Die Satzung kann daher in der dieser Beschlussvorlage beigefügten Form beschlossen werden. Die gemäß Punkt 2 des Beschlussvorschlags zu billigende Begründung liegt als Anlage bei.

## Finanzielle Auswirkungen abweichend vom Haushaltsplan

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

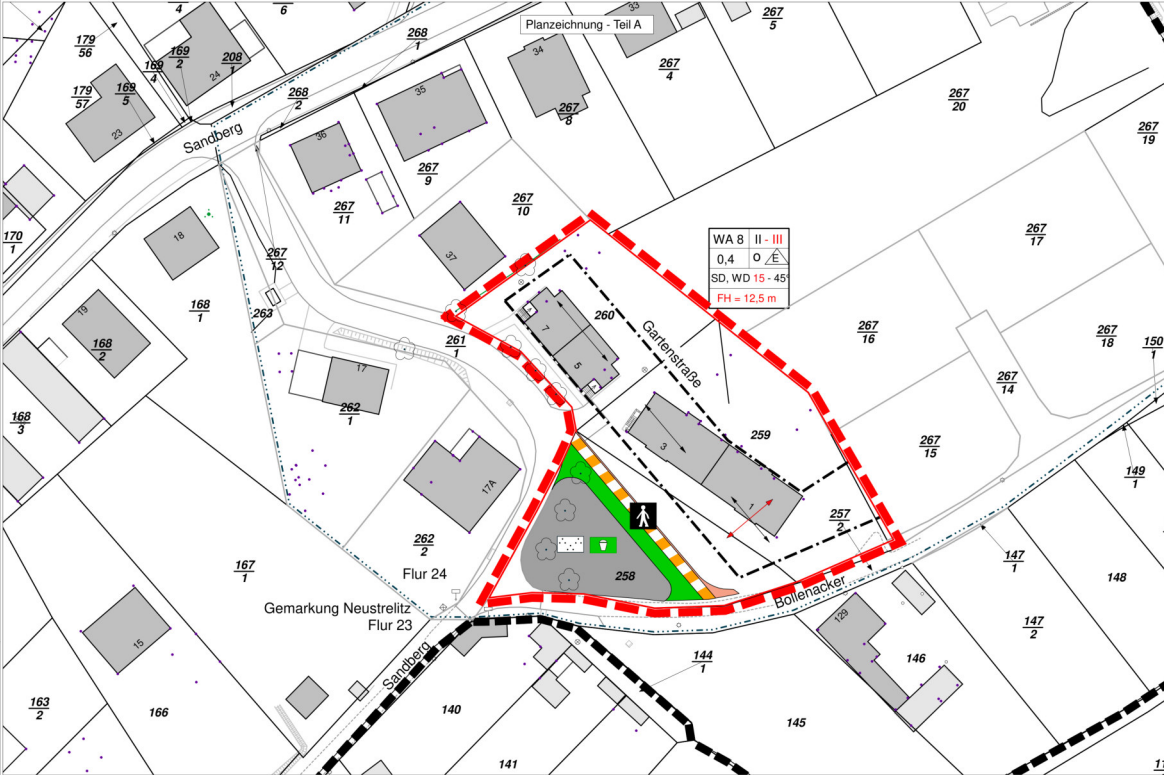
Stadtpräsident

Siegel

Bürgermeister

# Satzung der Stadt Neustrelitz über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/ Sandberg"

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 25.08.2022 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/ Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 31.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 12/91 zu ändern und dabei das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden. Dies ist am 08.04.2022 öffentlich im „Streitler Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist zudem darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan 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 06.05.2022 dazu äußern kann.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

2. Die Entwürfe der Satzung über die 5. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 12.05. – 14.06.2022 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 17.20 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedem Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.04.2022 im „Streitler Echo“ öffentlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 11.05.2022 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 13.06.2022.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.05.2022 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 16.06.2022 gebeten.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 25.08.2022 die 5. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

7. Die Satzung über die 5. Änderung des B-Plans „Zierker Straße/ Sandberg“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedem 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

9. Der von der Satzung über die 5. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 24 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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

## Planzeichenerklärung

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

**WA 8** Allgemeines Wohngebiet Teilgebiet 8 gem. § 4 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH=12,5 m** Maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfirstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Fuß- / Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung
- öffentliche Grünanlage
- Spielelement

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12/91
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91

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

- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- 15 – 45 °** Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß

## Darstellung ohne Normcharakter

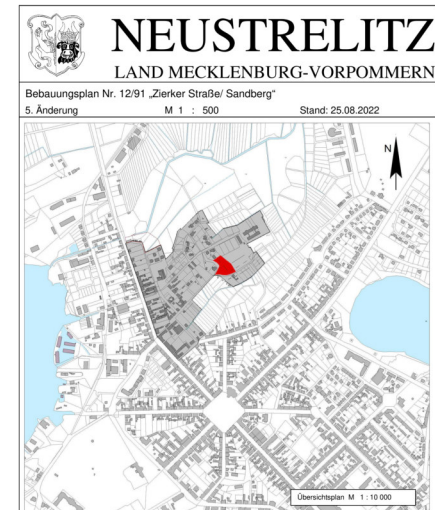
- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bäume lt. Befliegung 2011

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Maximale Firsthöhe	

## Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

1. Unter Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:  
„Davon abweichend ist im Teilgebiet WA 8 eine Überschreitung bis 0,6 allgemein zulässig. Eine darüber hinausgehende Überschreitung bis 0,8 ist nur dann möglich, wenn die Dächer der die Überschreitung auslösenden hochbaulichen Anlagen begründet sowie sonstigen Versiegelungen wasserdurchlässig ausgeführt werden.“
2. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird zwischen den bisherigen Sätzen 2 und 3 folgender Satz eingefügt:  
„Im Teilgebiet WA 8 dürfen die straßenseitigen Baugrenzen durch Terrassen und Balkone bis zu 1,5 m überschritten werden.“
3. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird folgender Satz angefügt:  
„Im Teilgebiet WA 8 sind Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen einschließlich ihrer Zufahrten zwischen der westlichen Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.“
4. In der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 wird zwischen den bisherigen Sätzen 7 und 8 folgender Satz eingefügt:  
„Im Teilgebiet WA 8 sind in das Dach integrierte oder auf das Dach gelegte Anlagen bzw. Materialien zur Nutzung von Solarenergie mit einer Fläche bis zu 100 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind unzulässig. Zudem dürfen im WA 8 Dächer von Hauptanlagen begründet werden. Dächer von Garagen und Nebenanlagen müssen im WA 8 zwingend begründet ausgeführt werden.“
5. Unter Nr. 4.2 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:  
„Im Teilgebiet WA 8 darf die Fassade auch mit Holz ausgeführt werden.“



## B E G R Ü N D U N G

### zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91 „Zierker Straße/Sandberg“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet ein Antrag der Grundstückseigentümerin, welche die Sanierung des Objekts Gartenstraße 5/7 sowie den Abriss des Gebäudes Gartenstraße 1/3 und Neubau von zwei Baukörpern an dieser Stelle vorsieht. Zur Veranschaulichung der vorliegenden Planung sind dieser Begründung ein Lageplan und eine Ansicht im Entwurf beigelegt, welche jedoch keinen Rechtscharakter entfalten.

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 m<sup>2</sup> 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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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, 2016 S. 28), 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 aus dem **Flächennutzungsplan** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem der betroffene Teil als Wohnbaufläche dargestellt ist. Damit entspricht die Änderung des B-Plans den prinzipiellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz.

Die von der Änderung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen die Flurstücke 258, 259 und 260 der Flur 24 der Gemarkung Neustrelitz.

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

- Entsprechend dem vorgenannten Bebauungskonzept soll die Zahl der **zulässigen Vollgeschosse** von der bisherigen Zwei- auf eine Dreigeschossigkeit erhöht werden. Damit wird die Möglichkeit offeriert, ein nach Landesbauordnung drittes Vollgeschoss zu errichten, was dem Ziel einer Nachverdichtung nachkommt. Damit die Höhen nicht signifikant von denen des jetzigen Gebäudebestandes abweichen, soll eine **maximale Firsthöhe** von 12,5 m festgesetzt werden (Vergleich: Die jetzige Firsthöhe der Gebäude liegt bei ca. 12,0 m).
- Die Stellung des Hauptbaukörpers/Hauptfirstrichtung des geplanten Neubaus angrenzend an die Straße Bollenacker soll in Anbetracht des vorliegenden Konzepts alternativ ermöglicht werden.
- Ebenfalls zur Realisierung des der Stadt vorgelegten Konzepts wurden die geänderten bzw. ergänzenden Regelungen zur **Dachneigung, -eindeckung und zur Fassadengestaltung** in die Planzeichnung bzw. die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 (**Nr. 4 und 5 des Textteils**) aufgenommen.
- Um einen kleinen öffentlichen Platz mit Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen zu schaffen (bisherige Festsetzung in der Planzeichnung: **Grünfläche** mit Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage), wozu die Zweckbestimmung „Spielelement“ ergänzend aufgenommen wurde, soll die ursprünglich zusätzlich entlang der Grundstücke Gartenstraße 1 bis 7 verlaufende Straße nunmehr ausschließlich als Fuß- und Radweg hergestellt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bereits jetzt über die Straßen Sandberg und Bollenacker und ist damit unverändert gesichert. Aufgrund der damit einhergehenden Reduzierung der Straßenverkehrsfläche erhöhen sich geringfügig die Anteile der öffentlichen Grünfläche und des allgemeinen Wohngebiets. Damit diese neu entstehende Platzsituation bzw. Hausvorzone des Teilgebiets WA 8 nicht von Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen einschließlich ihrer Zufahrten gestört wird, ist unter **Punkt 3 des Textteils** eine ergänzende Regelung in die textliche Festsetzung Nr. 2.2 aufgenommen worden.
- Mit den von der Eigentümerin verfolgten Bauvorhaben soll eine Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche bezweckt werden. Dies hat zur Folge, dass nicht zuletzt durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen einschließlich ihrer Zufahrten die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 maximal zulässige **Grundflächenzahl** von 0,5 überschritten wird. Aus diesem Grund wird unter **Punkt 1 des Textteils** eine gesonderte Regelung für das von dieser Änderung betroffene Teilgebiet WA 8 formuliert. Damit soll zum einen die besagte Nachverdichtung in dieser nachgefragten Lage ermöglicht werden und zum anderen sollen die übrigen aktuellen Erfordernisse im Rahmen des Klimaschutzes hinreichend Beachtung finden.
- Da das Überschreiten der straßenseitigen **Baugrenzen** gemäß vorliegendem Bebauungskonzept durch Balkone und Terrassen bis zu 1,5 m als städtebaulich vertretbar angesehen wird, erfolgt eine Regelung unter **Punkt 2 des Textteils**.

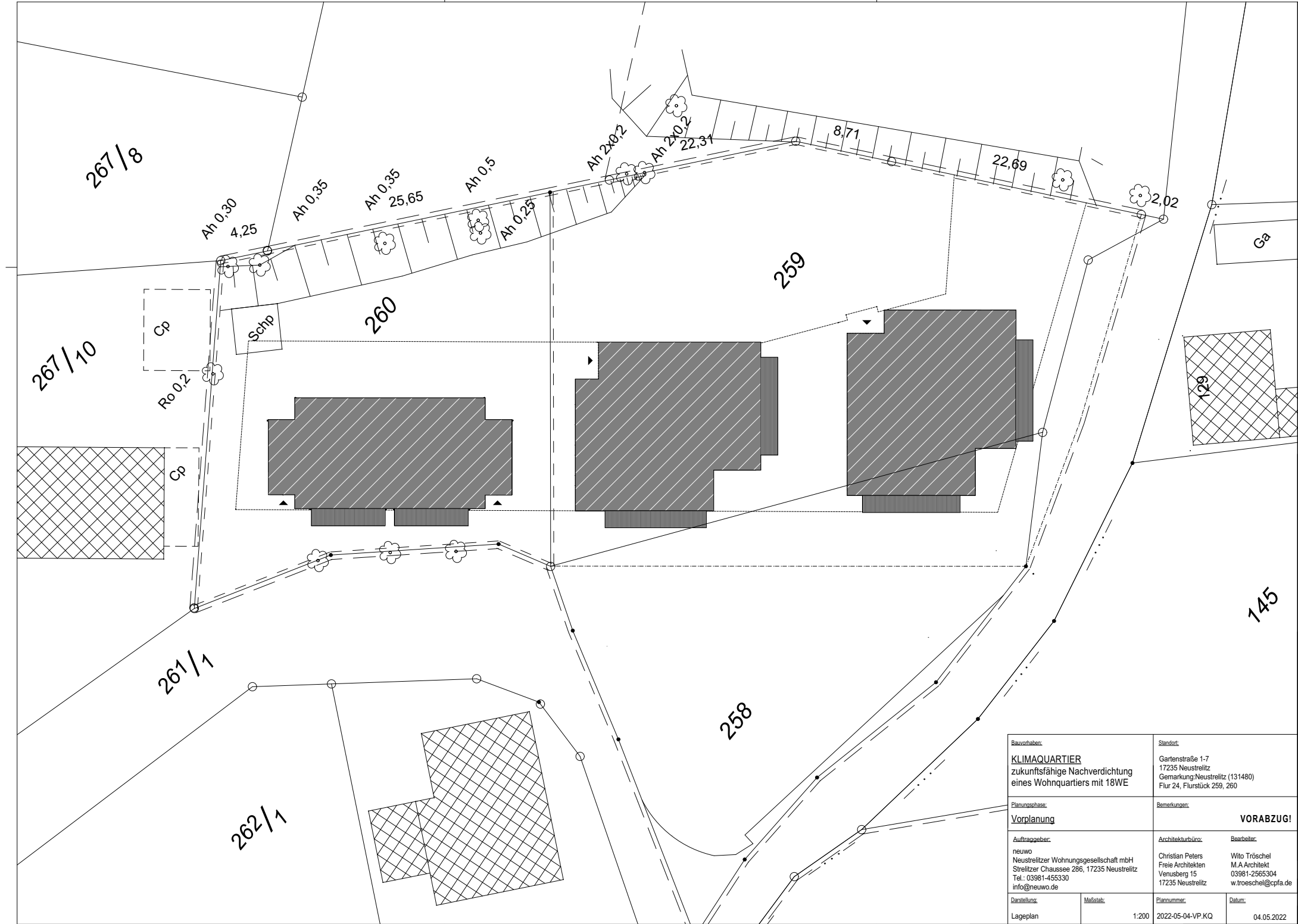
Die konkreten Änderungen sind in der Planzeichnung farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans sind dort in Schwarz-Weiß-Darstellung ersichtlich. Im Textteil des vorliegenden Entwurfs der Satzung sind aus formal-rechtlichen Gründen nur die Änderungen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

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan (in der Fassung der 4. Änderung und 2. Ergänzung) nur marginal, weshalb sich keine Änderung der Flächenbilanz in der bisherigen Detailschärfe ergibt.

Neustrelitz,

Grund  
Bürgermeister

Anlage: Konzept der Grundstückseigentümerin – Lageplan und Ansicht



<u>Bauvorhaben:</u> <b>KLIMAQUARTIER</b> zukunftsfähige Nachverdichtung eines Wohnquartiers mit 18WE		<u>Standort:</u> Gartenstraße 1-7 17235 Neustrelitz Gemarkung:Neustrelitz (131480) Flur 24, Flurstück 259, 260	
<u>Planungsphase:</u> <b>Vorplanung</b>		<u>Bemerkungen:</u> <b>VORABZUG!</b>	
<u>Auftraggeber:</u> neuwo Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH Streitzler Chaussee 286, 17235 Neustrelitz Tel.: 03981-455330 info@neuwo.de		<u>Architekturbüro:</u> Christian Peters Freie Architekten Venusberg 15 17235 Neustrelitz	<u>Bearbeiter:</u> Wito Tröschel M.A.Architekt 03981-2565304 w.troeschel@cpfa.de
<u>Darstellung:</u> Lageplan	<u>Maßstab:</u> 1:200	<u>Plannummer:</u> 2022-05-04-VP-KQ	<u>Datum:</u> 04.05.2022



# KLIMAQUARTIER

Gartenstraße 1-7



**Bild: M.A. Architekt Wito Tröschel**  
Christian Peters Freie Architekten