

# **Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 (vom Februar 1994) der Gemeinde Spreetal Ortsteil Neustadt gemäß §13a BauGB für die letzte zu bebauende Parzelle - Begründung -**

## **1 Sachverhalt:**

Während der Planung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage für die letzte zu bebauende Parzelle auf den Flurstücken Nr. 17/3 und 17/4 der Gemarkung Neustadt, Flur 3 wurde festgestellt, dass die Festlegungen aus dem B-Plan so restriktiv sind, dass eine sinnvolle Bebauung kaum möglich ist.

Dieses Problem wurde bereits im Jahr 2000 erkannt und eine 1. Änderung des B-Planes angestrebt. Dieser Plan sah vor, die unzweckmäßigen Baulinien durch Baugrenzen zu ersetzen. Da diese Änderung unter anderem vorsah, die Genehmigung zur Bebauung von Teilflächen des geltenden B-Planes zu versagen auf denen zwischenzeitlich bereits 2 Gebäude mittels Baugenehmigung errichtet worden sind, wurde das Änderungsverfahren eingestellt. Die 1. Änderung hat daher keine Rechtskraft erlangt.

Somit ist der Plan vom Februar 1994 weiterhin rechtskräftig und bedarf nun zwingend einer Korrektur.

## **2 Ziel/ Zweck:**

Die nunmehr angestrebte Änderung des B-Planes sieht ebenfalls vor, die 4 festgesetzten Baulinien aufzuheben und stattdessen durch ein von Baugrenzen definiertes Baufenster zu ersetzen. Bei der Festlegung des Baufensters wird auch die bereits bestehende Umgebungsbebauung berücksichtigt, welche auch schon von den Vorgaben des B-Planes abweicht. Insofern soll mit der Änderung des B-Planes erreicht werden, dass auf der letzten unbebauten Parzelle des Areals nun endlich ein Wohngebäude, bzw. ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet und damit das Ortsbild stimmig abgerundet werden kann.

## **3 Auswirkungen:**

- Entfall der 4 Baulinien.
- Ersetzen der entfallenen Baulinien durch ein von Baugrenzen definiertes Baufenster für das bereits geplante Einfamilienhaus mit Garage.
- Entfall der Festlegungen zu den Firstrichtungen.
- Entfall der Festlegungen zur Dachneigung.
- Keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.
- Aufgrund der geringen Größe ist keine UVP erforderlich.

Spreetal/ OT Burgneudorf, den 01.03.2024