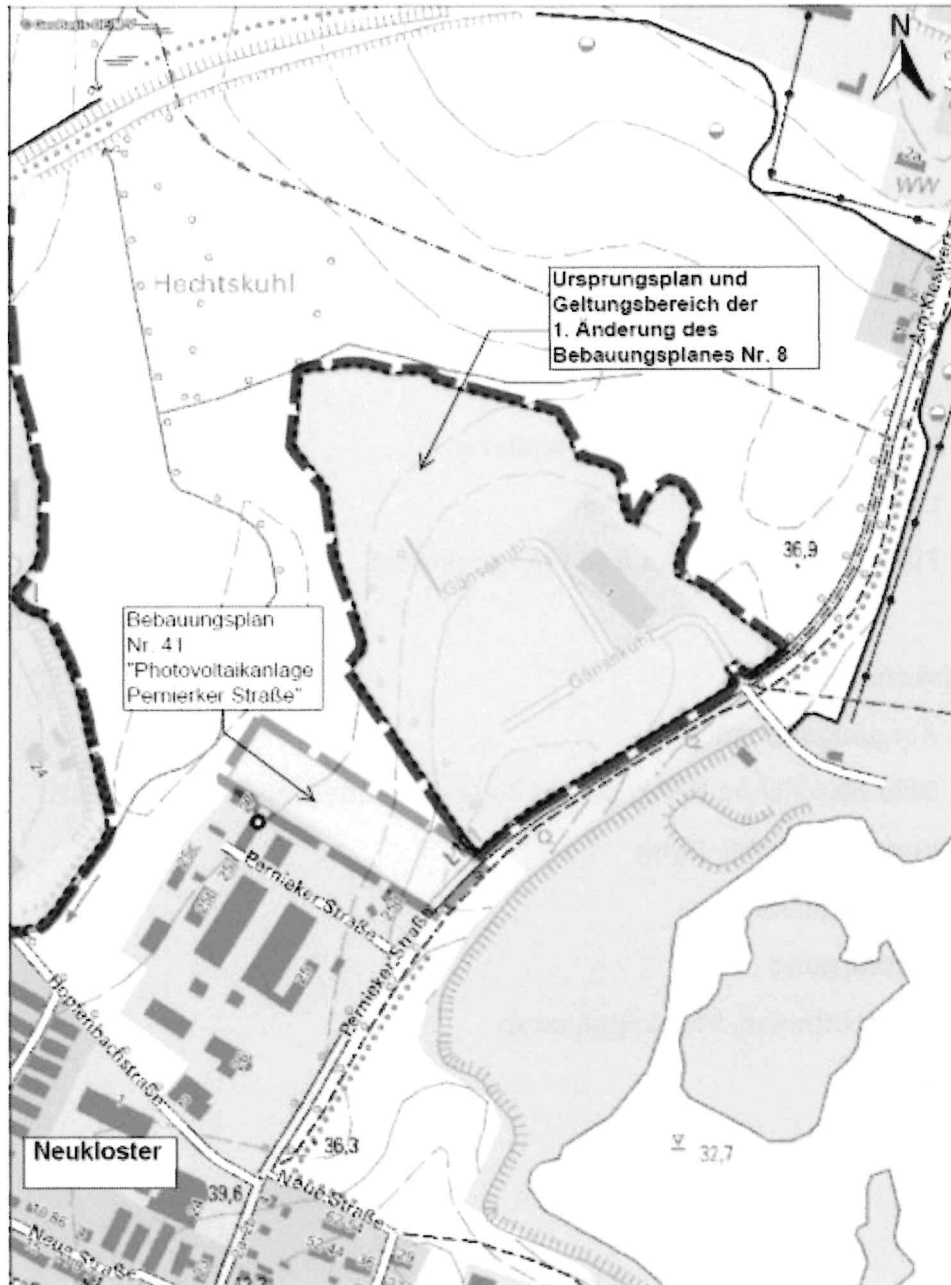




# SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

über die

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Gänsekuhl“ (ehem. Industriegebiet Gänsekuhl)

Gelegen am nordöstlichen Ortsausgang Neuklosters nördlich der Landstraße L101 Richtung  
in Richtung Glasin

## Begründung

Satzungsexemplar

April 2024

# Begründung

| <b>Inhalt</b>                                              | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Einleitung</b>                                       |              |
| <b>1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung</b>             | <b>3</b>     |
| <b>1.2. Lage und Geltungsbereich</b>                       | <b>3</b>     |
| <b>1.3. Flächennutzungsplan und Planungsrecht</b>          | <b>4</b>     |
| <b>2. Planungskonzept</b>                                  |              |
| <b>2.1. Ausgangssituation</b>                              | <b>4</b>     |
| <b>2.2. Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung</b> | <b>4</b>     |
| <b>2.3. Verkehrserschließung</b>                           | <b>6</b>     |
| <b>2.4. Flächenbilanz</b>                                  | <b>6</b>     |
| <b>3. Ver- und Entsorgung</b>                              | <b>6</b>     |
| <b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b>            | <b>6</b>     |
| <b>5. Umweltbelange</b>                                    | <b>6</b>     |
| <b>6. Immissionsschutz</b>                                 | <b>7</b>     |
| <b>7. Hinweise</b>                                         | <b>7</b>     |

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in Ihrer Sitzung am 06.09.2021 die Aufstellung sowie den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Gänsekuhl“ (ehem. Industriegebiet Gänsekuhl) einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der seit dem 07.08.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Gänsekuhl“ weist das Baugebiet als Industriegebiet aus.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten [auf Grund ihrer intensiven Belastung für die Umgebung] unzulässig sind.

Damit soll das Industriegebiet typischerweise Industriebetrieben vorbehalten sein und nicht „herkömmlichen“ Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Ziel der Stadt Neukloster ist es, die Art der baulichen Nutzung des B-Planes Nr. 8 „Industriegebiet Gänsekuhl“ von Industriegebiet zu Gewerbegebiet zu ändern, da der Bedarf an Industrieflächen sowohl in der Vergangenheit als auch aktuell nicht vorhanden war/ist. Vielmehr werden Baugrundstücke für gewerbegebietstypische Betriebe nachgefragt.

In der Begründung zum B-Plan Nr. 8 heißt es unter Punkt 1. Zielstellung und Grundsätze der Planung:

„Da das vorhandene Gewerbegebiet „Hechtskuhl“ der Stadt Neukloster bereits zu 85 % ausgelastet ist, besteht der dringende Bedarf, potenziellen Investoren weitere Gewerbe- und Industrieflächen anbieten zu können. Dieses war Anlass der Stadt Neukloster zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, um die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bereitstellung von Bauflächen für eine Gewerbe- und Industrieansiedlung zu schaffen.“

Das zum Ausdruck gebrachte planerische Wollen besteht in der Gewerbe- und Industrieansiedlung. Die Gewerbeansiedlung wird dabei zuerst genannt, sodass die Stadt Neukloster hauptsächlich Gewerbeflächen anbieten wollte.

Die folgerichtige Änderung der Art der Nutzung von Industriegebiet auf Gewerbegebiet liegt daher noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (Vgl.: BVerwG Urt. v. 4.8.2009 – 4 CN 4.08).

Eine Änderung von Industriegebiet auf Gewerbegebiet kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Form eines Textbebauungsplanes erfolgen.

Als berührte Behörden sind aus Sicht der Stadt Neukloster der Landkreis Nordwestmecklenburg und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit zu beteiligen und werden entsprechend zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Planung wird zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich im Bauamt ausgelegt und zusätzlich ins Internet eingestellt.

### **1.2 Lage- und Geltungsbereich**

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich in der Hansestadt Wismar. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsausgang Neuklosters

nördlich der Landesstraße L101 in Richtung Glasin, begrenzt im Norden und Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch die L101, im Südwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 und im Westen und Nordwesten durch Wiesenflächen am Hopfenbach. Das Gebiet der Ursprungsplanung umfasst eine Fläche von etwa 11,85 ha. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung bezieht sich auf die gesamte Fläche des ursprünglichen Gebietes.

### **1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht**

Die Stadt Neukloster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.02.1998 wirksam wurde. Seither wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1. Ausgangssituation**

Die Stadt Neukloster hat den Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt. Die technische und verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen. Einige Gewerbebetriebe haben sich bereits angesiedelt.

### **2.2. Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung**

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet. Damit wird innerhalb der Bauflächen Raum für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden geschaffen und die Nutzung des Gebietes entsprechend des § 8 BauNVO zu ermöglicht.

In der Ursprungfassung des Bebauungsplanes sind die Flächen des Plangebietes nach der Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 9 BauNVO als „Industriegebiet“ festgesetzt. In dem Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Versandhandel, nicht zulässig. Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe auf untergeordneter Geschossfläche zulässig. Als untergeordnete Geschossfläche gelten max. 25% der Geschossfläche. Mit dieser Festsetzung sollte sichergestellt werden, dass ansiedelnde Betriebe nur zulässig sind, wenn die Vermarktung der hergestellten Produkte oder Dienstleistungen vor Ort nur eine untergeordnete Rolle spielen.

An dieser starren Einschränkung soll nicht mehr festgehalten werden.

Mit der 1. Änderung können Handwerks- oder Gewerbebetriebe ihre Produkte vermarkten, ohne dass eine Flächenbegrenzung vorgegeben ist.

Gleichzeitig soll an dem Ausschluss reiner Einzelhandelsbetriebe, wie im rechtskräftigen Ursprungsplan festgesetzt, festgehalten werden.

Unter Versandhandel ist der Verkauf von Waren und Produkten über Distanz zu verstehen, bei dem die bestellten Artikel an die Kunden geliefert werden. Aufgrund der durch ein Industriegebiet verursachten Emissionen sollte der Kundenverkehr, gemäß Ursprungsplan, auf ein Minimum reduziert werden. An dieser Festsetzung soll weiterhin festgehalten werden.

Im Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe oder als Versandhandel zulässig sein.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist städtebaulich erforderlich, da der Charakter des betreffenden Gewerbegebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die Funktion des Gewerbegebietes gefährdet wäre. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und Qualität des Gewerbegebietes führen. Die gewünschte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich könnte dauerhaft nicht erreicht werden und derartige Angebotstypen können den Gebietscharakter mindern oder sogar umkehren.

Aus ordnungsrechtlicher Sicht gibt es dann keine Regulierungsmöglichkeiten, dem Trading-Down-Effekt in diesem Bereich und der Verdrängung der für die örtliche Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebe entgegenzuwirken. Gleiches gilt für Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Sie sollen ebenfalls zur Wahrung der städtebaulichen Ziele ausgeschlossen werden.

Die wertvollen Gewerbegrundstücke in verkehrlich günstiger Lage sollen einer anderweitigen gewerblichen Nutzung vorbehalten sein

Weiterhin dient der Ausschluss von Vergnügungsstätten dem Schutz der vorhandenen, und zukünftig ansiedelnden, Gewerbebetriebe und des Allgemeinwohls.

Der bauleitplanerischen Einschränkung liegen keinerlei gewerbepolitische, moralische oder sonstige Erwägungen zu Grunde.

Vergnügungsstätten sollen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

Teil B-Text Nr. 1 und Nr. 1.1 werden daher wie folgt neu gefasst:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Änderung der Art der baulichen Nutzung des bisherigen Industriegebietes „GI“ nach § 9 BauNVO in ein Gewerbegebiet „GE“ nach § 8 BauNVO

1.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5,6 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Versandhandel, grundsätzlich nicht zulässig. Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe zulässig.

In dem Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2.3. Verkehrserschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen.

### 2.4. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt rund 11,85 ha. Die Flächennutzung unterteilt sich folgendermaßen:

| Flächenbezeichnung                                                         | Ha           | %          |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Nettobauland                                                               | 7,52         | 63,46      |
| Öffentliche Verkehrsfläche                                                 | 0,57         | 4,81       |
| Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche und sonstige Erschließungsflächen | 3,76         | 31,73      |
| <b>Plangebiet, gesamt</b>                                                  | <b>11,85</b> | <b>100</b> |

### 3. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes wurden bereits vollständig hergestellt. Die vorliegende 1. Änderung hat keine Auswirkung auf die Erschließungsanlagen.

### 4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Neukloster bzw. in Privateigentum. Die Kosten der Planung werden durch die Stadt Neukloster getragen und durch Grundstücksverkäufe refinanziert.

### 5. Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

#### Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO in ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ergeben sich keine weiteren Änderungen an den Festsetzungen. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat weitestgehend positive Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, da Gewerbegebiete vorwiegend nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung.

#### Versiegelungsgrad

Durch die Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad. Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl bleibt weiterhin bestehen.

#### Artenschutz

Durch die geplante Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Artenschutz. Eine abschließende artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte im Rahmen der Ursprungsplanung.

## 6. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mit der vorliegenden 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7. Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Neukloster, den 17. MAI 2024

Frank Meier

Bürgermeister



