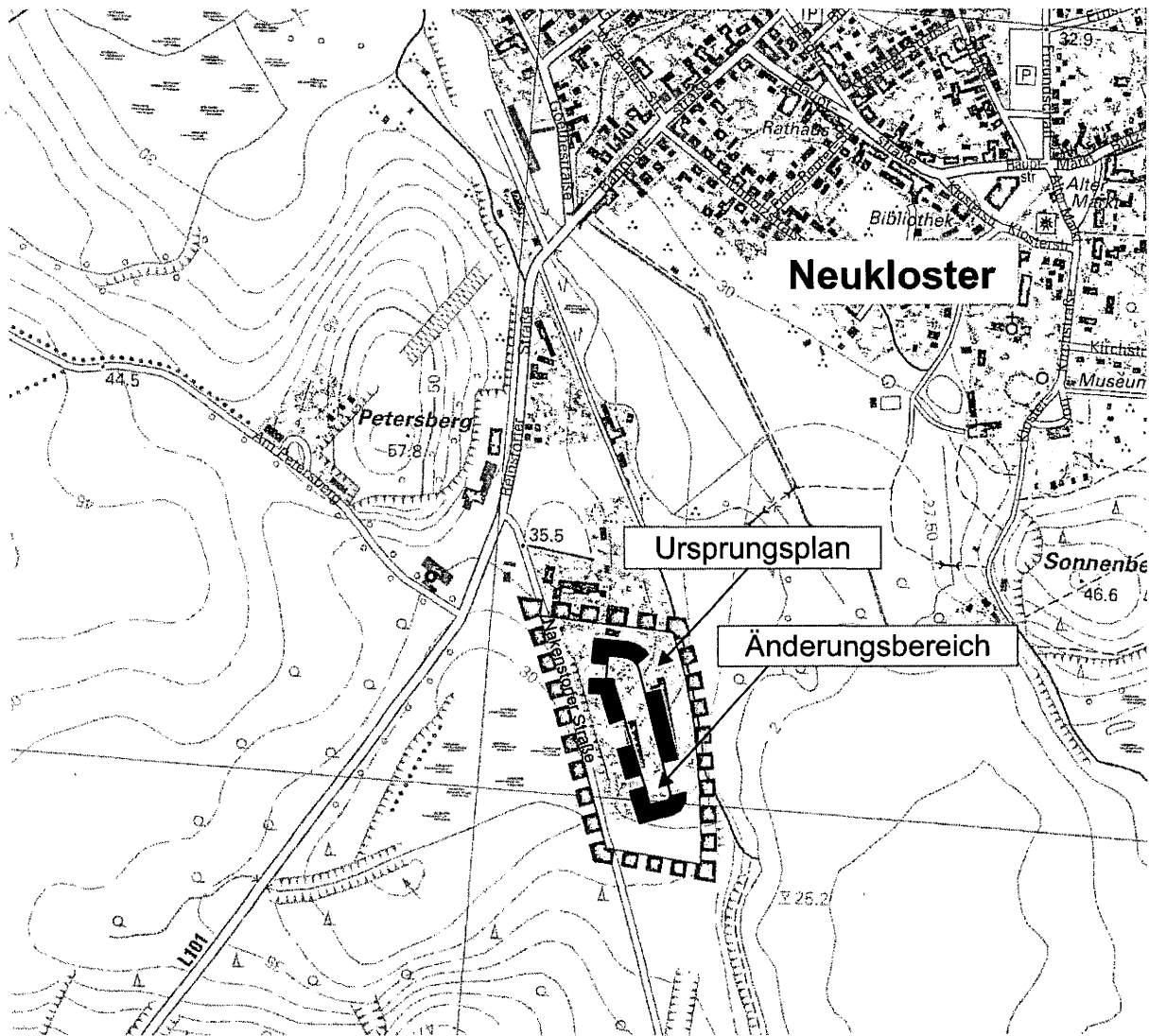




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER über die **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37** „Wohngebiet am Neuklostersee“

gelegen im Süden von Neukloster zwischen der Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf und dem Neuklostersee

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

05.03.2018

Begründung

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

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 20.02.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Neukloster ist seit dem 16.10.2015 rechtskräftig. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurden einige Bezugspunkte für die festgesetzten, zulässigen Sockel- und Firsthöhen aufgrund der fertiggestellten Erschließungsanlagen neu definiert.

Die verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen zur Erschließung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 37 wurden vollständig hergestellt.

Nach der erfolgten Bebauung in der ersten Reihe (Gebiet WA 1) in Richtung Neuklostersee, mit z.T. querstehenden Einfamilienhäusern mit Satteldach und Gebäudehöhen bis zu 8,50 m, wurde das städtebauliche Konzept seitens der Stadt überprüft. Bei Aufstellung der Ursprungsplanung ist die Stadt davon ausgegangen, dass zweigeschossige Gebäude in der ersten Reihe ausgeschlossen werden, um den Blick zum Neuklostersee bzw. nach Neukloster für die zweite Reihe nicht zu verbauen. Zur Unterstützung des städtebaulichen Konzeptes sollten auch für die zweite Reihe zweigeschossige Gebäude ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke hat sich nunmehr gezeigt, dass großes Interesse an der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden besteht. Die Stadt Neukloster möchte daher die Festsetzungen für die Bebauung in zweiter Reihe ändern und hier auch Möglichkeiten für zweigeschossige Gebäude schaffen. Aufgrund der o.g. Bebauung in der ersten Reihe haben sich die städtebaulichen Aspekte verändert. Die Festsetzungen werden anlog dem Maß der baulichen Nutzung für die Gebäude in dritter Reihe (Gebiet WA 2) getroffen.

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Das städtebauliche Konzept, die Erschließung und die Absicht der Bebauung des Gebietes mit Einfamilienhäusern wurden nicht geändert. Es handelt sich lediglich um Änderungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung.

Als von der Planung berührte Behörde wurde lediglich der Landkreis Nordwestmecklenburg beteiligt und entsprechend zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aus der Beteiligung des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Entwurf resultieren keine wesentlichen Änderungen für die Planung.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Stadt Neukloster, zwischen der Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf und dem Neuklostersee. Das Gebiet der Ursprungsplanung umfasst eine Fläche von etwa 3,83 ha.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung bezieht sich auf die Flächen des ursprünglichen Gebietes WA 1, westlich der Planstraße A, mit einer Größe von rund 0,59 ha.

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.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 erarbeitet. Ziel war es, Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung zu schaffen. Im Zuge dieser 12. Änderung wurden ein Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen sowie Verkehrsflächen für die Nakenstorfer Straße dargestellt. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit September 2015 wirksam.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

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

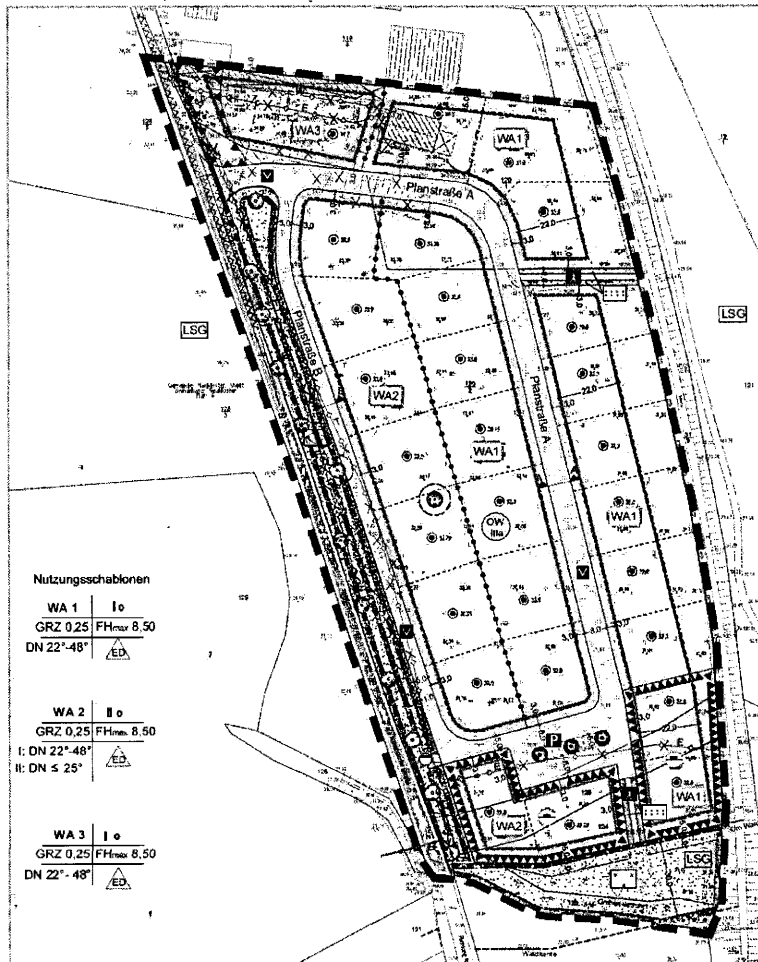
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2017, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer & Siwek, Wismar, April 2014 und Februar 2015, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 in der Fassung der 1. Änderung sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Stadt Neukloster hat den Bebauungsplan Nr. 37 sowie deren 1. Änderung aufgestellt. Die technische und verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen. Einige Grundstücke sind bereits bebaut.



Bebauungsplan Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“ (Stadt- und Regionalplanung, Satzungsbeschluss vom 21.09.2015)

2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung

Ziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist es, innerhalb der Bauflächen westlich der Planstraße A die Möglichkeiten zu schaffen, neben eingeschossigen auch zweigeschossige Gebäude zu errichten.

Dazu wird das Baugebiet in zweiter Reihe zum Neuklostersee, derzeit Gebiet WA 1, in das Gebiet WA 2 umgewidmet. Somit sind in der zweiten und dritten Reihe ein- sowie maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Neben „klassischen“ eingeschossigen Wohnhäusern, z.B. mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, können auch zweigeschossige Gebäude der klassischen Moderne („Bauhaus-Stil“) mit Staffelgeschossen und mit flach geneigten Dächern („Stadt villen“) errichtet werden. Zweigeschossige Gebäude mit zu Wohnraum ausgebautem, somit steiler geneigtem Dach sollen jedoch ausgeschlossen werden, um zu extreme Höhenunterschiede zwischen benachbarten Gebäuden zu vermeiden.

Daher werden maximal zwei zulässige Vollgeschosse sowie eine Firsthöhe von maximal 8,50 m festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung getroffen. Dachneigungen bei eingeschossigen Gebäuden sind zwischen 22° und 48° sowie bei zweigeschossigen Gebäuden nur bis zu 25° zulässig. Die übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung, u.a. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, bleiben bestehen.

2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließungsanlagen (Planstraßen A und B) innerhalb des Plangebietes wurden bereits vollständig hergestellt. Es erfolgte die Anbindung an die Nakenstorfer Straße und damit an die vorhandenen Verkehrsachsen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 beträgt rund 5.925 m² und bezieht sich ausschließlich auf Allgemeine Wohngebiete.

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 2. Änderung hat keine Auswirkungen auf die Erschließungsanlagen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

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

5. Umweltbelange

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

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Änderungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Dachneigungen ergeben sich keine zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl bleibt weiterhin bestehen.

Somit entfällt die Anforderung eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass sich durch die geplante Änderung keine Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz ergeben. Eine abschließende artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte im Rahmen der Ursprungsplanung.

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen 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 2. Änderung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes.

7. Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Stadt Neukloster, den 20.04.2018




Der Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Neukloster
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37
der Stadt Neukloster
Wohngebiet am Neuklostersee

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 05.03.2018 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bekannt gemacht. Die Satzung tritt am Erscheinungstag dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung und die dazugehörige Begründung ab diesem Tage im Rathaus Neukloster, Bauamt, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

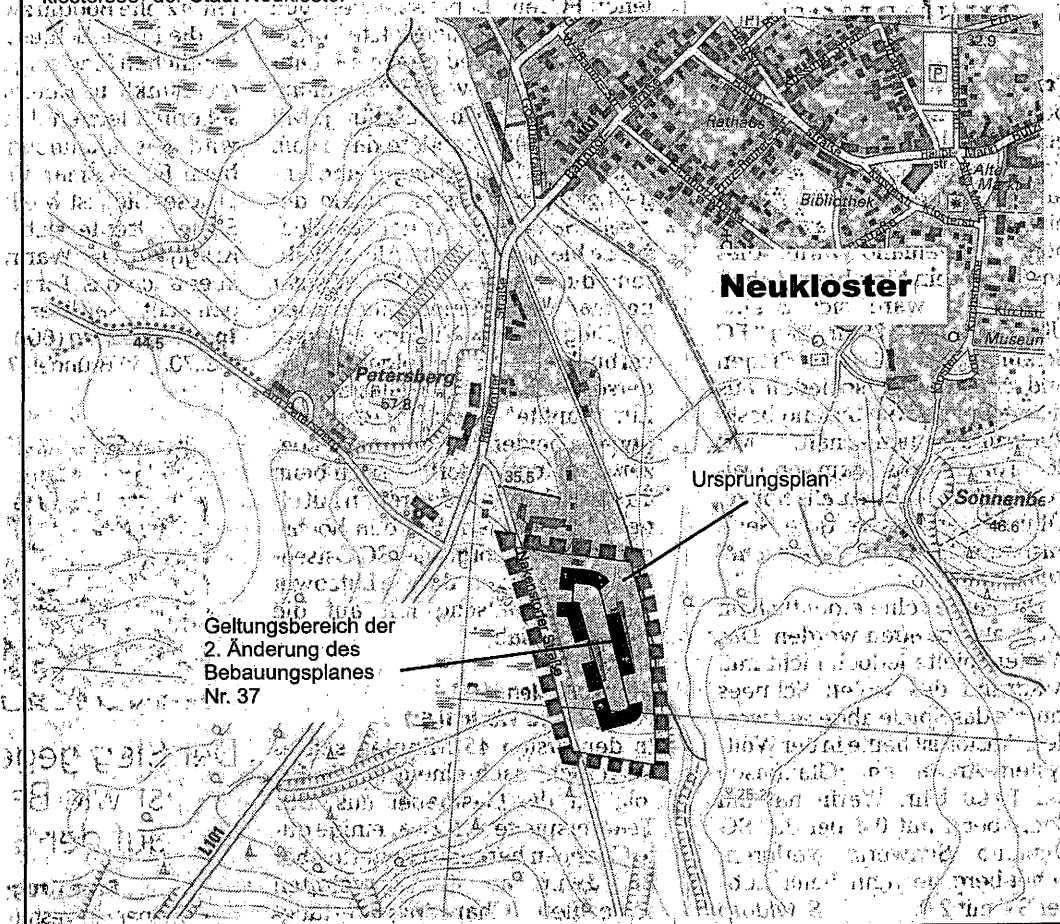
Neukloster, den 23.04.2018

Frank Meier, Bürgermeister

Anlage: Übersichtsplan

Übersichtsplan:

Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“, der Stadt Neukloster



Diese Bekanntmachung ist am 25.04.2018 in der Ostsee-Zeitung, Lokalausgabe Wismar, veröffentlicht worden.

Neukloster, 25.04.2018

Frank Meier
Bürgermeister

