

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2015

# SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

## über die

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“

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

Begründung

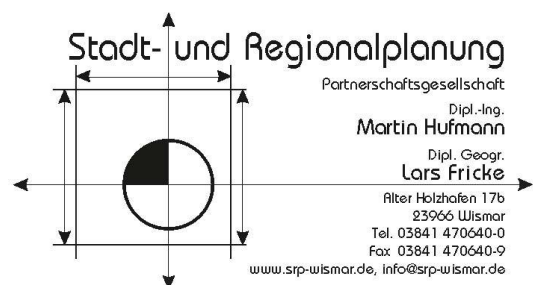
ENTWURF

Bearbeitungsstand 07.12.2015

## Begründung

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

Planverfasser:



## **1. Einleitung**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 07.12.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Neukloster ist seit dem 16.10.2015 rechtskräftig. Die verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen zur Erschließung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 37 wurden vollständig hergestellt.

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist es, innerhalb von Bauflächen östlich der Planstraße A die Bezugspunkte nach Herstellung der Erschließungsstraße anzupassen, um auszuschließen, dass eine Sockelhöhe unterhalb der an das Grundstück angrenzenden Straßenoberkante festgesetzt wird.

Als berührte Behörde ist aus Sicht der Stadt Neukloster lediglich der Landkreis Nordwestmecklenburg zu beteiligen und wird entsprechend zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **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 1. Änderung bezieht sich auf Teilflächen des Gebietes WA 1, östlich der Planstraße A, mit einer Größe von rund 0,5 ha.

### **1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht**

Die Stadt Neukloster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1997 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 1. 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), ), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

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 topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2015, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer & Siwek, Wismar, April 2014 und Februar 2015, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 sowie eigene Erhebungen.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Die Stadt Neukloster hat den Bebauungsplan Nr. 37 in den Jahren 2014/2015 aufgestellt. Die technische und verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen. Einige Grundstücke sind bereits bebaut.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung und der Erschließung erfolgte eine Einebnung des Geländes, so dass heute andere Geländehöhen anstehen als zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

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

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist es, innerhalb der Bauflächen östlich der Planstraße A die Bezugspunkte nach Herstellung der Erschließungsstraße anzupassen.

Im Bebauungsplan Nr. 37 ist für jedes Baugrundstück ein Bezugspunkt für die Bestimmung der Sockel- und Firshöhen festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen wurden entsprechend den vorhandenen Geländehöhen bestimmt. Mit Fertigstellung der Ausführungsplanung für die Erschließungsstraße ergibt sich nun an fünf Grundstücken, dass sich mit dieser Festsetzung eine Sockelhöhe ergibt, die unterhalb der an das Grundstück angrenzenden Straßenoberkante liegt. Die Bezugspunkte sollen daher um etwa 0,50 m angehoben werden.

Gegenstand dieser vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist konkret die Änderung der Bezugspunkte für vier Grundstücke südlich angrenzend an den Fußweg in Richtung der ehemaligen Bahntrasse von 32,0 m auf 32,50 m ü. HN und für ein Grundstück nördlich angrenzend an den Fußweg der ehemaligen Bahntrasse von 32,50 m auf 33,50 m ü. HN.

### **2.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließungsanlagen (Planstraßen A und B) innerhalb des Wohngebietes wurden bereits vollständig hergestellt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ergeben sich keine Veränderungen.

### **2.4 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 beträgt rund 5.175 m<sup>2</sup> und bezieht sich auf Allgemeine Wohngebiete (4.930 m<sup>2</sup>), öffentliche Grünflächen (165 m<sup>2</sup>) und einen Fußweg (80 m<sup>2</sup>).

## **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 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 von Bezugspunkten ergeben sich keine zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl bleibt weiterhin bestehen.

Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung im Rahmen der vorliegenden 1. 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 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes.

## **7. Hinweise**

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

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Neukloster, den .....

Der Bürgermeister