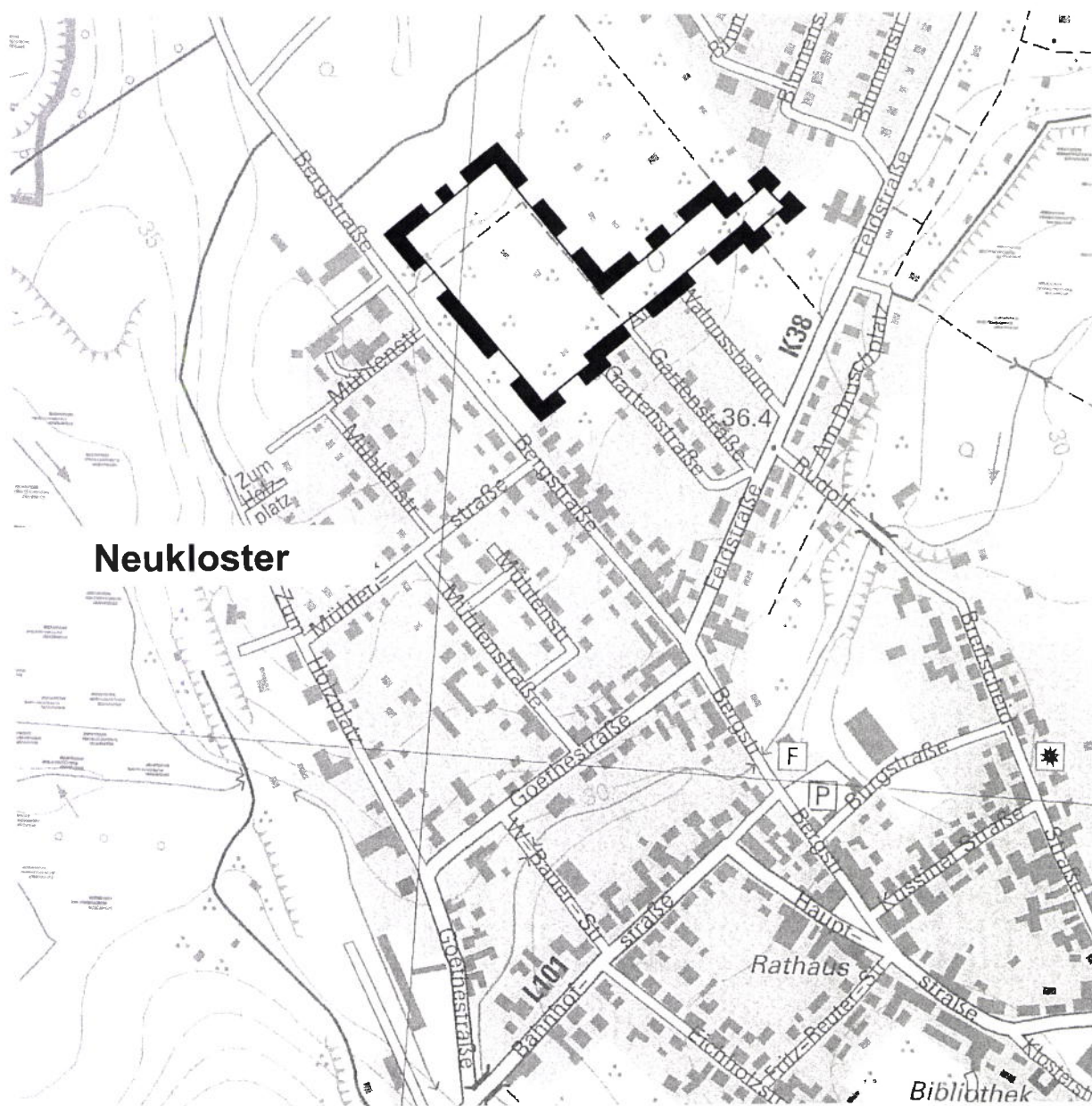




Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2014

Satzung der Stadt Neukloster

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohnbebauung Gartenanlage Nord"

gelegen nordöstlich der Bergstraße und nordwestlich der Feldstraße, begrenzt im Nordosten durch Kleingärten, im Südosten durch die Straßen „Robinienweg“, „Am Walnussbaum“ und „Gartenstraße“, im Südwesten durch die Bebauung an der „Bergstraße“ (B-Plan Nr. 29) und im Nordwesten durch die geplante Bebauung am „Weißdornweg“ (B-Plan Nr. 32)

Begründung

Satzungsbeschluss

20.02.2017

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	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung	4
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	4
2.4 Flächenbilanz	5
3. Ver- und Entsorgung	5
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	5
5. Umweltbelange	5
6. Immissionsschutz	6

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 05.09.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnbebauung Gartenanlage Nord“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnbebauung Gartenanlage Nord“ der Stadt Neukloster ist seit dem 14.12.2014 rechtskräftig.

Die Grundstücke entlang der Straße „Am Walnussbaum“ sind bereits vollständig bebaut. Die weiteren verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen zur Erschließung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 35 wurden hergestellt.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, zur besseren Bebaubarkeit und Ausnutzung der bisher unbebauten Grundstücke, den Abstand zwischen der jeweiligen Planstraße, die der Erschließung des Grundstückes dient, und der straßenseitigen Baugrenze von bisher festgesetzten 5,0 m auf 3,0 m zu verringern. Darüber hinaus soll die Grundflächenzahl von bisher 0,25 auf 0,3 für den gesamten Bereich des Plangebietes der Ursprungsplanung erweitert werden.

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 geringfügige Erleichterungen bei der Bebauung bzw. Ausnutzung der Grundstücksflächen. Als berührte Behörde war aus Sicht der Stadt Neukloster lediglich der Landkreis Nordwestmecklenburg zu beteiligen und wurde entsprechend zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Wesentliche Planänderungen resultierten daraus nicht. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Neukloster und umfasst eine Fläche von etwa 2,13 ha.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung bezieht sich vollständig auf den Bereich der Ursprungsplanung.

Er liegt nordöstlich der Bergstraße und nordwestlich der Feldstraße. Er wird begrenzt im Nordosten durch Kleingärten, im Südosten durch die Straßen „Robinienweg“, „Am Walnussbaum“ und „Gartenstraße“, im Südwesten durch die Bebauung an der „Bergstraße“ (B-Plan Nr. 29) und im Nordwesten durch die geplante Bebauung am „Weißdornweg“ (B-Plan Nr. 32). Der Geltungsbereich bezieht sich gemäß Katasterbestand vom 18.10.2013 auf das Flurstück 78 der Flur 1 sowie die Flurstücke 19/21 (teilw.), 20/38 (teilw.), 20/20 (teilw.) und 20/35 (teilw.) der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster.

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 jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung zwischen Feldstraße und Bergstraße sind als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies entspricht der Entwicklungsabsicht der Stadt, die davon ausgeht, die Kleingartenanlage über mehrere Entwicklungsschritte in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 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 rechtsgültigen 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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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 2014, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Dezember 2013, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neukloster. Es schließt nordwestlich an die vorhandene Bebauung in den Bereichen der Bergstraße sowie der Gartenstraße und „Am Wallnussbaum“ an. Weitere Bauabschnitte für eine Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 am „Weißdornweg“ (nördlich des Plangebietes), des Bebauungsplanes Nr. 29 (westlich des Plangebietes) sowie des Bebauungsplanes Nr. 28 am „Robinienweg“ (südöstlich des Plangebietes) vorbereitet. Als weiterer und letzter Bauabschnitt im Bereich der Kleingartenanlage Nord wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 39, der sich nordwestlich an das Plangebiet anschließt, erstellt.

Die Grundstücke entlang der Straße „Am Wallnussbaum“ im östlichen Plangebiet sind bereits bebaut.

Die Planstraßen (Ahornweg) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 wurden in jüngster Vergangenheit hergestellt.

2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist es, eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Dazu sollen für die bisher unbebauten Grundstücke im Bereich des Ahornweges die Baugrenzen näher an den öffentlichen Straßen festgesetzt werden. Zum anderen soll für das gesamte Plangebiet die Grundflächenzahl erweitert werden.

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist:

- die Verringerung des Abstandes zwischen Baugrenze und Planstraße von 5,0 m auf 3,0 m für bisher unbebaute Grundstücke im Bereich des Ahornweges (Planstraßen A, B und C),
- die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,3 für den gesamten Bereich der Ursprungsplanung.

Die Grundstücke entlang der Straße „Am Wallnussbaum“ sind bereits bebaut, daher wird hier die Verschiebung der Baugrenzen nicht erforderlich. Jedoch sollen auch hier für die Bauherren bauliche Erweiterungsmöglichkeiten durch die Erhöhung der Grundflächenzahl geschaffen werden.

Die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 35 zur Entwicklung eines Wohngebietes mit der Integration von öffentlichen Grünflächen werden durch die Inhalte der 1. Änderung nicht berührt.

Zur Klarstellung der Begriffe *Hauptgebäudeflucht* und *Vorgartenbereich* aus der Ursprungsplanung wird folgende Erläuterung ergänzt:

Die Hauptgebäudeflucht und deren seitliche Verlängerung betrifft nur das jeweilige Grundstück. Die Festsetzung dient dazu, Garagen und sonstige Nebengebäude vor dieser straßenseitigen Hauptgebäudefassade auszuschließen. Es sollen also keine Garagen o.a. Bauten, deren Gestaltung zum Teil minderwertig ist, im Vorgarten errichtet werden, der mindestens den Bereich zwischen Straße und Baugrenze umfaßt. Wird das Hauptgebäude hinter der Baugrenze errichtet, müssen auch Garagen und Nebengebäude mit zurückweichen, und entsprechend größer wird der Vorgartenbereich. Dies dient dem Erhalt eines attraktiven Ortsbildes.

Vorbauten wie Kapitängiebel zählen nicht zur Hauptgebäudeflucht, sondern es zählt die überwiegende Fassadenfläche.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließungsanlagen (Planstraßen A, B und C – Ahornweg) innerhalb des Plangebietes wurden bereits vollständig hergestellt. Es erfolgte die Anbindung an vorhandene Verkehrsachsen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beträgt rund 2,13 ha. Die Fläche unterteilt sich, wie auch in der Ursprungsplanung, folgendermaßen:

Flächennutzung			Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet			15.900
Grünfläche	Parkanlage/ Spielplatz, öffentlich	2.140	2.285
	Hausgarten, privat	145	
Straßenverkehrsfläche	Planstraßen A und B	3.030	3.170
	Planstraße C	140	
Σ Plangebiet			21.355

3. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes wurden bereits vollständig hergestellt.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die unbebauten Grundstücke des Plangebietes sowie die öffentlichen Straßen befinden sich vor allem im Eigentum der Stadt Neukloster. Darüber hinaus liegen bebaute und noch unbebaute Privatgrundstücke im Plangebiet. Die Kosten der Planung werden durch die Stadt Neukloster getragen und durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Aufstellung der Ursprungsplanung erfolgte im Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes wurde innerhalb des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt. Da die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne Nr. 28, Nr. 29 und Nr. 35, die in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, mit rund 10.000 m² unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB lag, entfiel die Anforderung eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch wurden die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und bewertet.

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

Durch die Erweiterung der Grundflächenzahl in der vorliegenden 1. Änderung ergibt sich im Plangebiet eine höhere zulässige Grundfläche von etwa 800 m².

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 35 wurden weitere Bebauungspläne erarbeitet. Daher erfolgt an dieser Stelle die Betrachtung der zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne Nr. 28, Nr. 29, Nr. 32, Nr. 35, Nr. 36 und Nr. 39, die in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen. Mit insgesamt etwa 17.000 m² bleibt die zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung auch 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. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Neukloster, den27. FEB. 2017




Der Bürgermeister