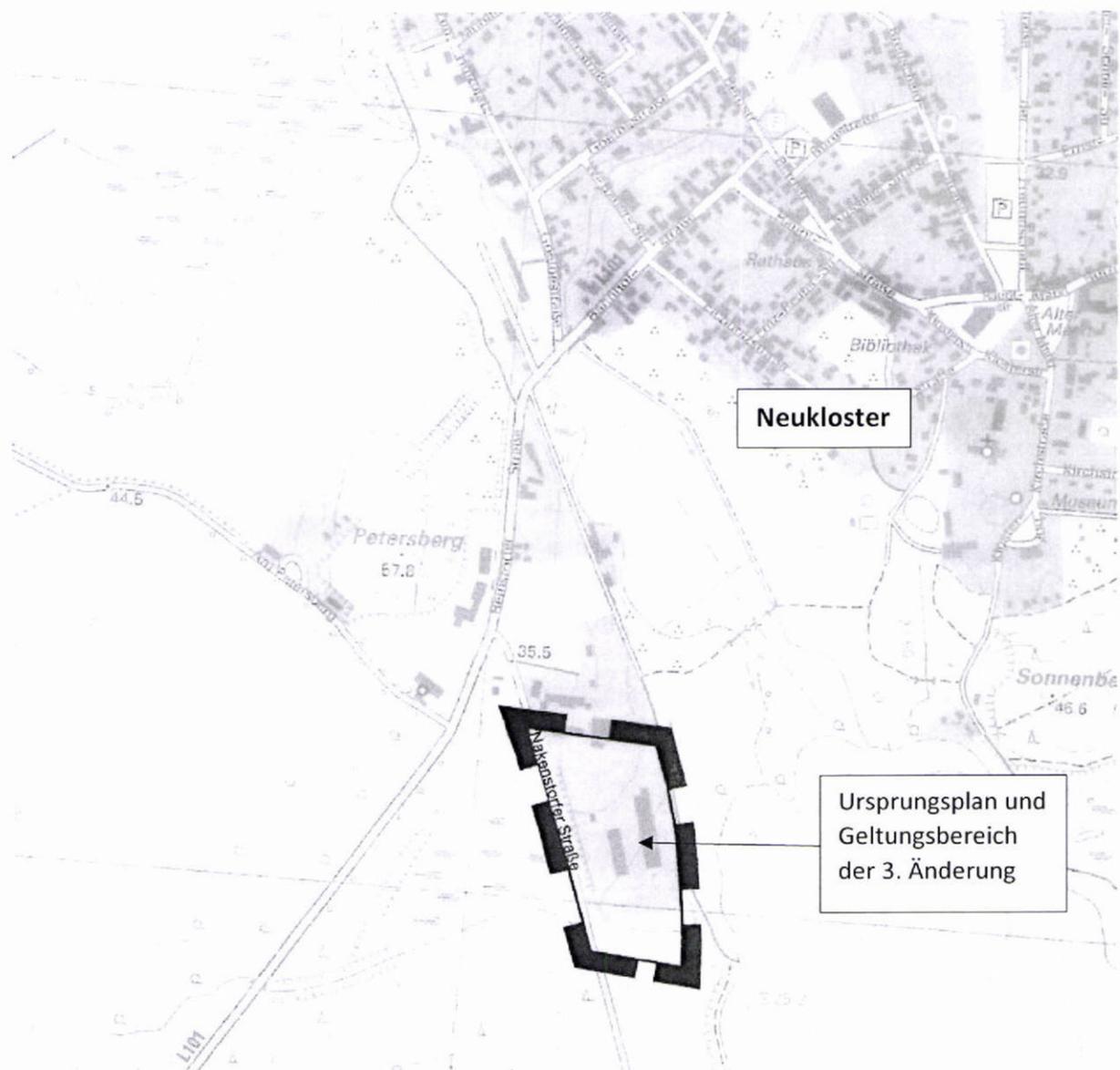


## Übersichtsplan



### SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

über die

### 3. 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

03.12.2018

## Begründung

| <b>Inhalt</b>                                      | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <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>5</b>     |
| <b>6. Immissionsschutz</b>                         | <b>5</b>     |
| <b>7. Hinweise</b>                                 | <b>5</b>     |

## **1. Einleitung**

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

Der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Neukloster „Wohngebiet am Neuklostersee“ ist seit dem 16.10.2015 rechtskräftig und hat seitdem zwei Änderungen erfahren. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurden einige Bezugspunkte innerhalb der Bauflächen in erster Reihe zum Neuklostersee für die festgesetzten, zulässigen Sockel- und Firsthöhen aufgrund der fertiggestellten Erschließungsanlagen neu definiert. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde innerhalb der Bauflächen in zweiter Reihe zum Neuklostersee die Möglichkeit geschaffen, neben eingeschossigen auch zweigeschossige Gebäude zu errichten.

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 27.11.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“ beschlossen.

Es soll für das gesamte Plangebiet ein Hervortreten von Garagen, Carports und Nebengebäuden in den Vorgartenbereich ermöglicht werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Planstraßen einzuhalten.

Die geplante Änderung berührt 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 die geringfügige Änderung der Lage von Garagen, Carports und Nebengebäuden.

Als von der Planung berührten Behörde wurde lediglich der Landkreis Nordwestmecklenburg beteiligt und entsprechend zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aus der Beteiligung des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Entwurf resultieren keine 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 und damit auch der vorliegenden 3. Änderung umfasst eine Fläche von etwa 3,83 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 wurde ein Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen sowie Verkehrsflächen für die Nakenstorfer Straße dargestellt. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit September 2015 wirksam. Die 3. 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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. 37 sowie deren 1. und 2. Änderung aufgestellt. Die technische und verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen. Der Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut.

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

Gemäß Teil B – Text Nr. 3.1 des Bebauungsplanes Nr. 37 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den Planstraßen A und B und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Außerhalb dieses festgesetzten Vorgartenbereiches ist bei Eckgrundstücken zu den Planstraßen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 2,00 m zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Orts- und Straßenbildes sollte mit dieser Festsetzung eine attraktive und großzügige Gestaltung des Straßenraumes, der nicht durch Nebenanlagen eingeengt wird, geschaffen werden. Das Straßenbild sollte durch die Hauptgebäude geprägt werden, während Garagen, Carports und Nebengebäude möglichst hinter die Hauptgebäudeflucht zurücktreten sollten.

Die in Augenschein genommene vorhandene Bebauung Am Neuklostersee hat jedoch aufgezeigt, dass dieses Planungsziel nicht in Gänze erfüllt wurde.

Auf Grund der zulässigen Errichtung von Garagen/Carports auf Höhe der Hauptgebäudeflucht sind zum Teil optisch sehr lange Gebäudefluchten (bis zu 20 m) entstanden, so dass der Straßenraum hier weniger großzügig erscheint.

Zur optischen Gliederung der Gebäudefluchten soll daher nunmehr das Hervortreten von Garagen, Carports und Nebengebäuden vor die Hauptgebäudeflucht ermöglicht werden.

Damit wird den Bauherrn ein erweiterter Gestaltungsspielraum zugestanden.

In Anlehnung an § 3 Garagenverordnung M-V, wonach zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 Metern Länge vorhanden sein sollen, ist jedoch ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Planstraßen einzuhalten.

Damit hält die Stadt Neukloster weiter an dem Ziel eines freizuhaltenden Bereiches fest, der dem Schutz des Orts- und Straßenbildes dient.

Aus Gründen der Eindeutigkeit wird die Festsetzung Teil B –Text Nr. 3.1 neu gefasst.

### **2.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließungsanlagen (Planstraßen A und B) innerhalb des Wohngebietes wurden bereits vollständig hergestellt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen.

### **2.4 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes beträgt wie die Ursprungsplanung rund 3,83 ha, die wie folgt unterteilt ist:

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| – Allgemeine Wohngebiet           | 26.745 m <sup>2</sup> |
| – Verkehrsflächen                 | 6.340 m <sup>2</sup>  |
| – Grünflächen                     | 5.130 m <sup>2</sup>  |
| – Flächen für Ver- und Entsorgung | 25 m <sup>2</sup>     |
| – Flächen für Wald                | 60 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 3. 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 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 geringfügige Änderung der Lage von Garagen, Carports und Nebengebäuden 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 3. Änderung.

### Artenschutz

Durch die geplante Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Artenschutz. 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 3. 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 2. Änderung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Stadt Neukloster, den 04. JULI 2019



  
Der Bürgermeister

# Amtliche Bekanntmachung der Stadt Neukloster

## Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Neukloster „Wohngebiet am Neuklostersee“

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 03.12.2018 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“ in Form eines Textbebauungsplanes beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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.

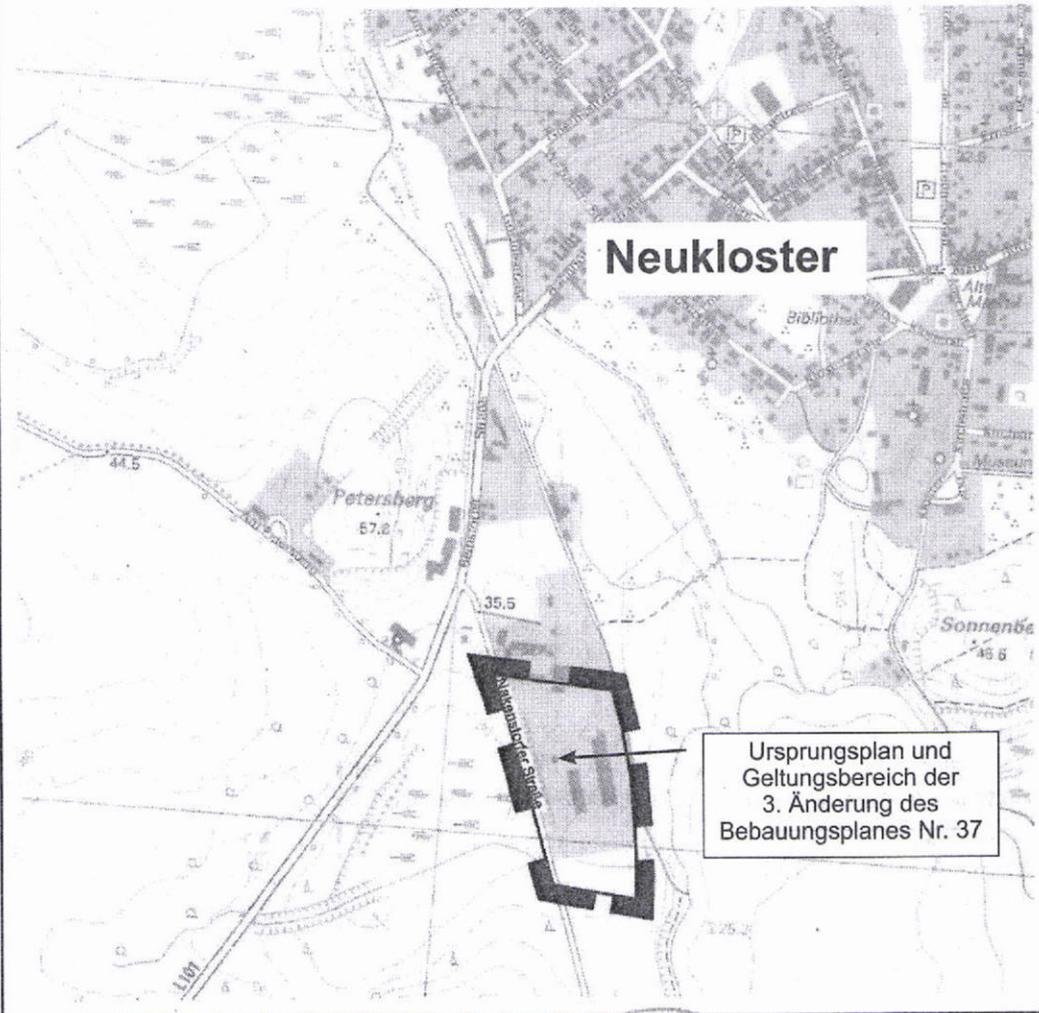
Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 sind nach § 5 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 05.07.2019

Frank Meier, Bürgermeister

### Übersichtsplan:

Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“ der Stadt Neukloster



Diese Bekanntmachung ist am 6./7. Juli 2019 in der Ostsee-Zeitung, Lokalausgabe Wismar, veröffentlicht worden.

Neukloster, 09.07.2017

Frank Meier  
Bürgermeister

