

# Gemeinde Benz

## BE/161/2022

Beschlussvorlage  
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 45 "Erweiterung Therapiezentrum Ravensruh" der Stadt Neukloster (Vorentwurf vom 20.10.2021) sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster (Vorentwurf vom 19.08.2021)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 11.01.2022 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Benz (Vorberatung)	19.01.2022	N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	26.01.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 45 „Erweiterung Therapiezentrum Ravensruh“ der Stadt Neukloster (Vorentwurf vom 20.10.2021) sowie zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster (Vorentwurf vom 19.08.2021) gibt es seitens der Gemeinde Benz keine Anregungen und Bedenken.

### Sachverhalt

Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frist: 11.02.2022

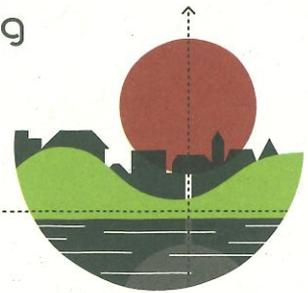
### Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

### Anlage/n

1	Anschreiben (7) (öffentlich)
2	B-Plan Nr. 45 Stadt Neukloster (Auszug) (öffentlich)
3	16. Änderung F-Plan Stadt Neukloster (Auszug) (öffentlich)



Stadt- und Regionalplanung Lübsche Str. 25 23966 Wismar

Gemeinde Benz  
über Amt Neuburg  
Hauptstraße 10a

23974 Neuburg



Wismar, den 05.01.2022

**Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 45 „Erweiterung Therapiezentrum Ravensruh“ sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertreterversammlung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 04.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit der Gebietsbezeichnung „Erweiterung Therapiezentrum Ravensruh“ sowie der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und am 06.12.2021 die jeweiligen Vorentwürfe dazu gebilligt. Die konkreten Planungsinhalte entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Wir bitten Sie, im Auftrag der Stadt Neukloster (gemäß § 4b BauGB), als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

**bis spätestens zum 11.02.2022**

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme direkt an die Stadt Neukloster, Bauamt, Frau Mansour, Hauptstr. 27 in 23992 Neukloster.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Stadt davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 24.02.2022 durch eine öffentliche Auslegung der Planung während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Neukloster, sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt Neukloster durchgeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kerstin Herrmann

Anlagen:      Bebauungsplan Nr. 45 einschl. Begründung, Vorentwurf, Bearbeitungsstand 20.10.2021; 16. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung, Vorentwurf, Bearbeitungsstand 19.08.2021

Wir drucken auf Recyclingpapier, der Umwelt zuliebe.

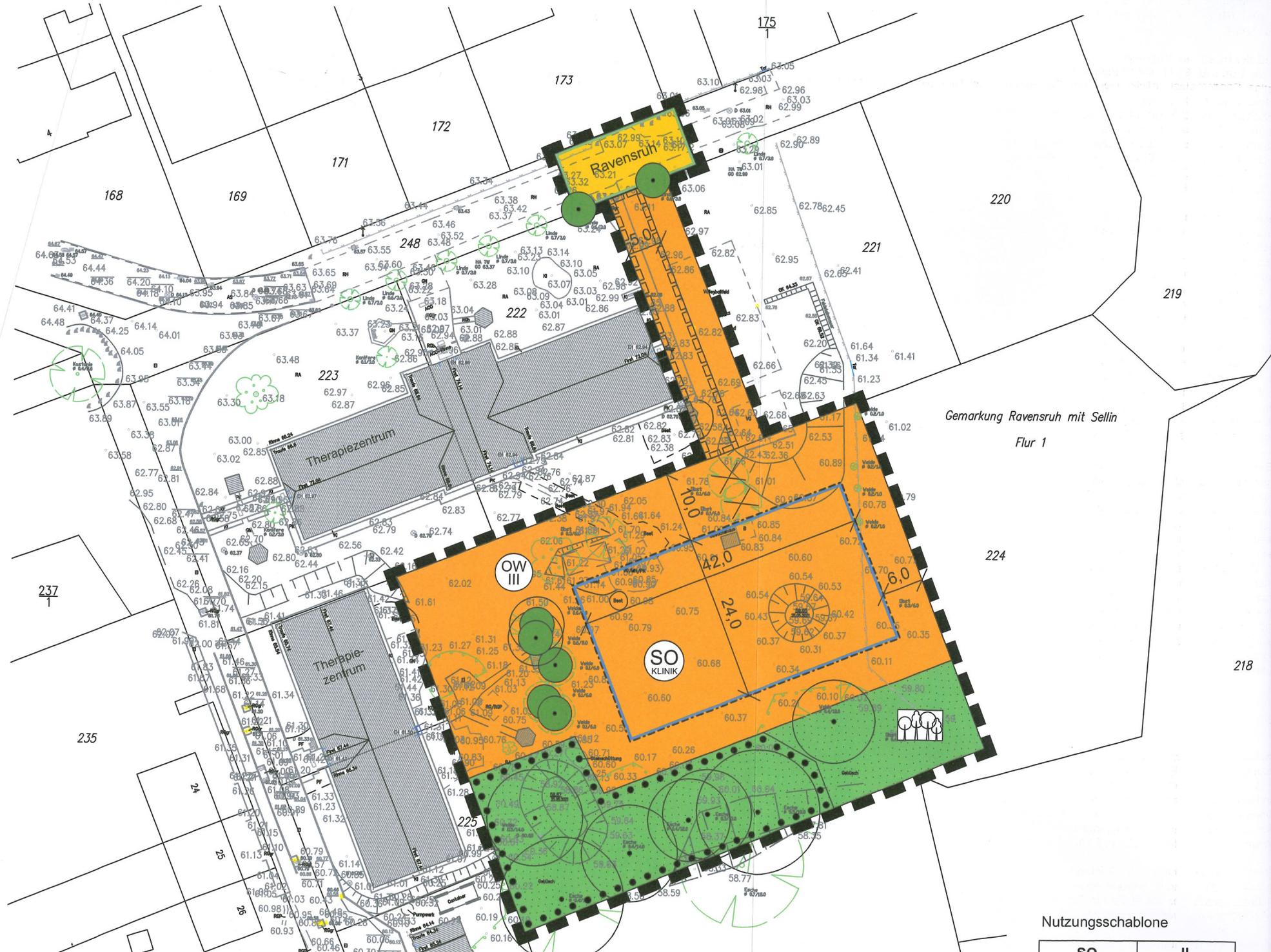


# „Ergänzungstherapiezentrum Ravensrun“



M 1:500

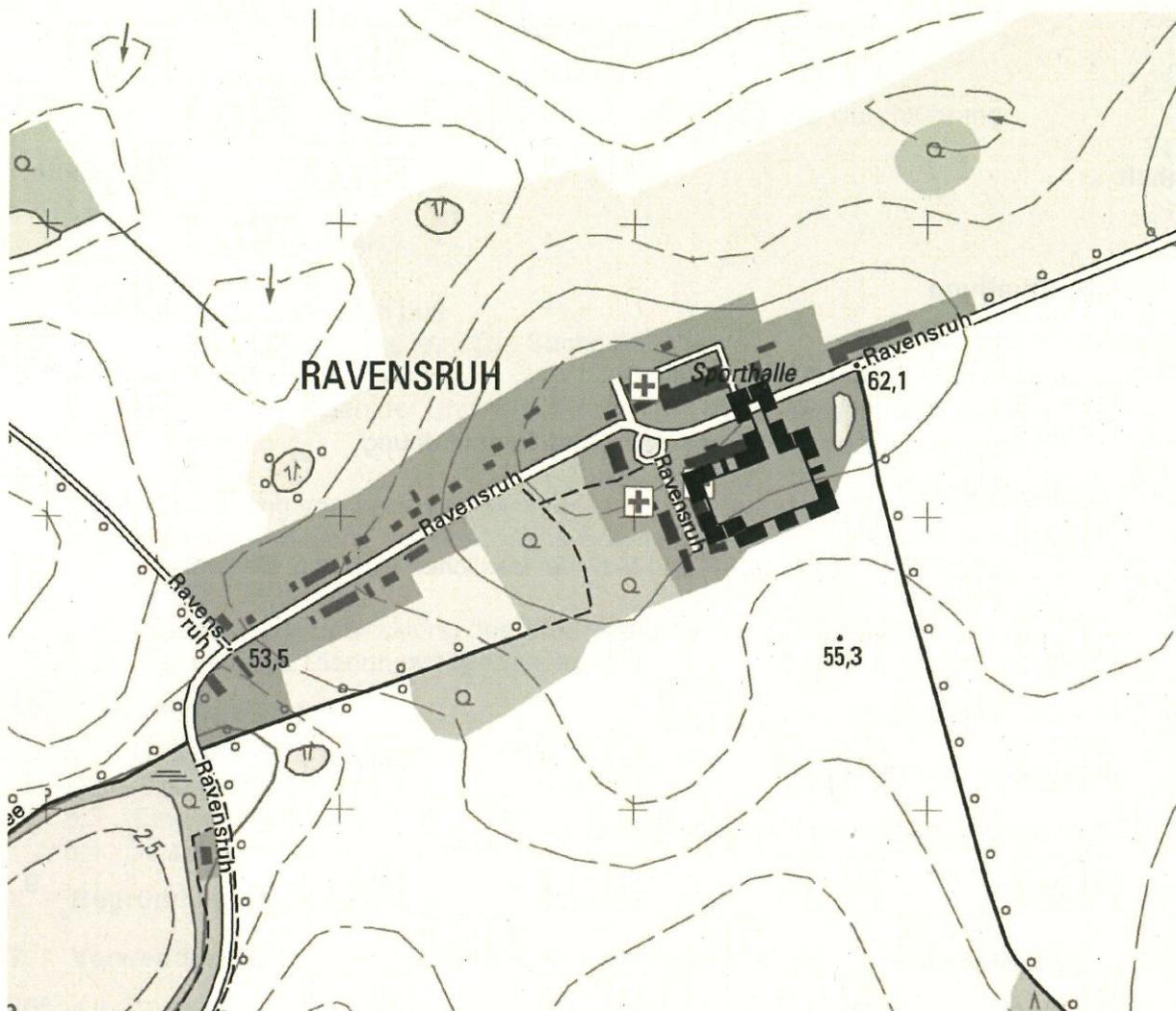
Teil A - Planzeichnung



Gemarkung Ravensrun mit Sellin  
Flur 1

Nutzungsschablone

SO	II
----	----



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

## SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

### über den Bebauungsplan Nr. 45 „Erweiterung Therapiezentrum Ravensruh“

gelegen auf dem Grundstück des Therapiezentrums,  
begrenzt im Norden und Westen durch Gebäude des Therapiezentrums  
sowie im Osten und Süden durch Wiesen- und Gehölzflächen

Vorentwurf

Begründung

Bearbeitungsstand 20.10.2021

## Teil 1 – Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 04.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit der Gebietsbezeichnung „Erweiterung Therapiezentrum Ravensruh“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für einen zweigeschossigen Neubau eines Bettenhauses innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Klinik“. Der Neubau soll südöstlich von vorhandener Bebauung innerhalb von derzeitigen Gartenflächen errichtet werden. Diese Flächen werden bisher dem Außenbereich zugeordnet, eine Bebauung ist derzeit nicht möglich und daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es ist eine unmittelbare räumliche Nähe zum bestehenden Therapiezentrum notwendig. Standortalternativen bestehen, u.a. aufgrund von zu beachtenden Waldschutzabständen sowie Eigentumsverhältnissen, im näheren Umfeld in der Ortslage nicht. Mit dem gewählten Standort werden bereits anthropogen vorgeprägte Flächen genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster stellen sich die Flächen des Plangebietes als Grünflächen dar. Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das Therapiezentrum Ravensruh ist in der Region Nordwestmecklenburg seit 25 Jahren als soziotherapeutische Suchteinrichtung etabliert. Es ist für seine in der Eingliederungshilfe einmaligen Therapieangebote deutschlandweit bekannt. Die Möglichkeit, im Lernzentrum einen Haupt- oder Realschulabschluss nachzuholen, macht die Einrichtung für viele Klienten interessant und bei Leistungsträgern geschätzt. Ein weiterer Ausbau der Einrichtung und eine verbesserte bauliche Struktur sollen die Einrichtung auch für die Zukunft absichern. Im Therapiezentrum Ravensruh stehen in sechs verschiedenen Häusern insgesamt 96 Behandlungsplätze zur Verfügung.

Eine langfristige Belegungssicherung soll durch den geplanten Neubau eines Bettenhauses mit Einzelzimmern erreicht werden. Der Neubau sollte möglichst behindertengerecht bzw. -freundlich geschaffen werden, damit in Zukunft auch gehbehinderte Klienten aufgenommen werden können. Im Neubau könnten dann etwa 28 Plätze geschaffen werden.

#### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar. Das etwa 0,4 ha große Plangebiet liegt in Ravensruh auf dem Grundstück des Therapiezentrums und umfasst Teile der Flurstücke 224 und 248 (Straße „Ravensruh“) der Flur 1 in der Gemarkung Ravensruh mit Sellin. Er wird begrenzt im Norden und Westen durch Gebäude des Therapiezentrums sowie im Osten und Süden durch Wiesen- und Gehölzflächen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung bezieht sich ausschließlich auf die Flächen, die für eine Neubebauung in Frage kommen. Für die direkt angrenzenden Flächen mit dem Gebäudebestand besteht kein Planungserfordernis. Für die Nutzungen besteht Bestandschutz und darüber hinaus unterliegt die gesamte Gutsanlage dem Denkmalschutz.

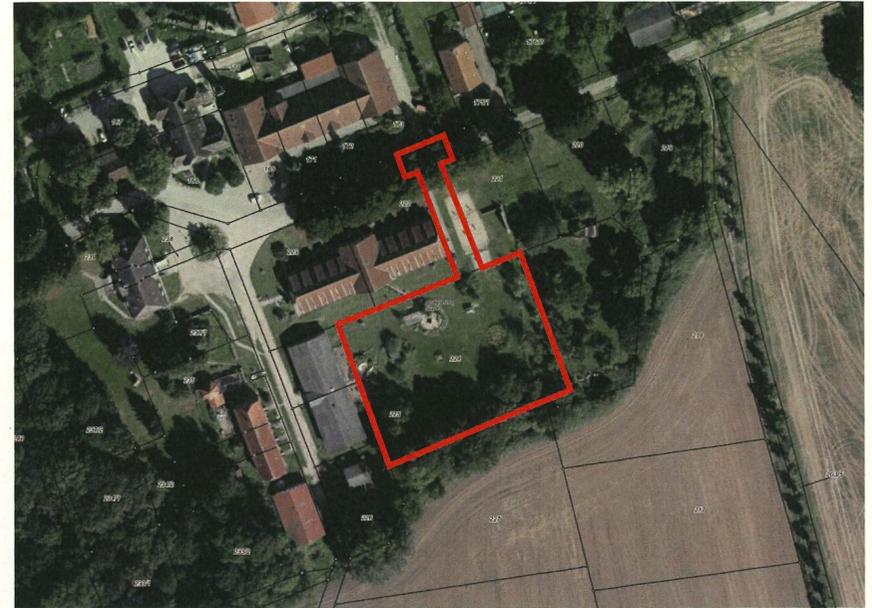


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes und ALKIS (© GeoBasis DE/M-V 2021)

#### 1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster stellen sich die Flächen des Plangebietes als Grünflächen dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen von den Zielen des Bebauungsplanes ab. Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der 16. Änderung geändert.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Rathaus Neukloster, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand: Juni 2021, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021 sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Neukloster ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsgrundlage eingestuft. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbe- reich und sind bevorzugte Wohnstandorte. Neukloster liegt darüber hinaus im Tourismused- wicklungsraum sowie zu geringen Teilen im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, am Nordrand des Naturparks Sternberger Seenland.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Ravensruh. Es wird begrenzt im Norden und Wes- ten durch Gebäude des Therapiezentrums sowie im Osten und Süden durch Wiesen- und Gehölzflächen.

Das Plangebiet selbst, liegt rückwärtig von langgesteckten Gebäuden des Therapiezentrums. Der Zugang zu den Flächen erfolgt zum einen durch die Gebäude und zum anderen über Rasenflächen bzw. Wege, die an die öffentliche Straße „Ravensruh“ anbinden.

Das Therapiezentrum Ravensruh ist in Gebäuden sowie Freiflächen, die zu einem typischen, denkmalgeschützten Dorfensemble gehören, etabliert. Neben der Unterbringung der Patien- ten gehören auch Landwirtschaft, Tierhaltung und Werkstätten zu den Nutzungen. Östlich des Plangebietes liegt eine Streuobstwiese, die auch als Schafweide genutzt wird.

Die Freiflächen sind teilweise als Terrassen den Unterkünften zugeordnet oder dienen als ge- meinschaftliche Garten- und Aufenthaltsflächen. Einige Einzelbäume, vorrangig Weiden und Obstbäume, sind im Bestand vorhanden und gliedern die große Freifläche. Das Gelände neigt sich leicht von Norden in Richtung Süden. Ein südlich gelegener Graben wird von Gehölzen gesäumt. Innerhalb dieses Gehölzsaumes sind auch naturschutzrechtlich geschützte Einzel- bäume vorhanden. Diese Gehölzfläche schafft eine natürliche, räumliche Trennung zwischen den Flächen der Ortslage bzw. des Plangebietes und dem freien Landschaftsraum.

Das Geländehöhen liegen an der nördlichen Straße „Ravensruh“ bei etwa 63,00 m ü.NHN, im Norden des Gebietes bei rund 62,50 m ü.NHN, im Süden, nördlich des Gehölzsaumes bei etwa 60,25 m ü.NHN und am südlichen Geltungsbereichsrand bei rund 58,50 m ü.NHN.

Im Nordosten berührt ein Beachvolleyballfeld das Plangebiet, das sich auch weiter in Richtung Osten, außerhalb des Plangebietes, erstreckt.

Der nördliche Straßenabschnitt der Straße „Ravensruh“ wird von einer Allee aus Linden, die südlich als Kopfbäume ausgebildet sind, gesäumt. Zwei dieser Kopfbäume liegen innerhalb des Plangebietes. Ein Fußweg führt von dieser Straße in Richtung Süden und erschließt das Gebäude sowie die Freiflächen.



Foto 1 und Foto 2: Freiflächen im rückwärtigen Bereich des Gebäudebestandes vom Therapiezentrum



Foto 3: Beachvolleyfeld im Nordosten

Foto 4: Gemeindestraße „Ravensruh“ mit Blick auf das Gutshaus

### 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Sicherung des Standortes der vorhandenen Klinik wird die bauliche Erweiterung notwen- dig. Die südlichen Freiflächen des Plangebietes werden kaum genutzt und bieten sich daher für die Errichtung eines neuen Gebäudes an. Ziel ist es, die gebäudebezogenen Freiflächen im Wesentlichen zu erhalten. Im Bestand ist eine Gruppe aus Weiden vorhanden, die künftig erhalten werden soll und eine räumliche Trennung innerhalb des Gebietes schafft. Östliche Plangebietsflächen berühren eine Obstbaumwiese, die gelegentlich beweidet wird. Im Zuge der Realisierung der Planung wird ein kleiner Teil dieser Fläche in Anspruch genom- men.

Im Süden des Gebietes sind Gehölze, teilweise hohe, geschützte Einzelbäume, vorhanden. Diese Gehölzflächen sollen erhalten bleiben und stellen einen attraktiven Übergang zur freien Landschaft her. Um eine zu starke Verschattung der künftigen, südlich gelegenen Räume durch die Gehölze zu vermeiden, soll der künftige Gebäudekörper in einem Abstand von min- destens sechs Metern errichtet werden. Darüber hinaus soll sich das neue Gebäude baulich in das Denkmalensemble der Gutsanlage einfügen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus Richtung Norden mit Anbindung an die Gemein- destraße „Ravensruh“. Hierfür sollen neben dem vorhandenen Weg weitere Flächen genutzt werden, um auch die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die überwiegenden Flächen des Plangebietes werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ (SO-Klinik) festgesetzt. Es dient der funktionalen Erweiterung des Klinikbetriebes. Folgende Nutzungen sind zulässig: gesundheitlichen Zwecken dienende Ge- bäude, Unterkunftsgebäude des Klinikbetriebes und Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind.

Die südliche gelegenen, zum großen Teil geschützten Gehölze werden innerhalb von Grün- flächen berücksichtigt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im südöstlichen Geltungsbereich festgesetzt, um die Freiflächen in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Gebäude zu erhalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt und es ist eine ausschließlich offene Bauweise zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 10,0 m bestimmt. Bei maximal zwei Vollgeschossen liegt die zulässige Dachneigung zwischen 15° und 45°. Die Dachneigung ist an der umgebenden Bebauung orientiert, die zum Teil steilere und zum Teil flacher geneigte Dächer aufweist. Für die Hochbauplanung besteht damit eine Flexibilität für die Gebäudekubatur.

Als Bezugspunkt für diese festgesetzte Firsthöhe gilt die Höhe von 60,50 m ü.NHN, was der mittleren Geländehöhe im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Der künftige neue Gebäudekörper kann damit eine maximale Höhe von 70,50 m ü.NHN erreichen und bleibt unterhalb der Höhe des nördlich gelegenen Gebäudes.

### 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung im unmittelbaren Umfeld des denkmalgeschützten Ensembles gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote Tonziegel zulässig. Damit wird die in der Ortslage Ravensruh typische Dacheindeckung für das Plangebiet festgesetzt, was der harmonischen Einbindung in das Ortsbild dient.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte Anlagen oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild einfügen.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mindestens alle 10 m Fassadenlänge durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder farblich oder in der Materialwahl unterschiedlich zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 8 m überschreiten, sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Eine Gliederung der Fassaden trägt zur positiven Gestaltung des Ortsbildes bei, da Fassaden von Gebäuden, die im vorliegenden Fall bis zu 42 m Länge aufweisen können, entsprechend optisch gegliedert werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbuchstaben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die bestehende, nördlich gelegene Straße „Ravensruh“. Aus dieser nördlichen Richtung soll auch die Anbindung für Rettungsfahrzeuge gewährleistet werden. Es ist eine Fläche in einer Breite von 5,0 m als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche liegt der vorhandene Fußweg, der das Gebäude fußläufig erschließt. Darüber hinaus bestehen in östliche Richtung Möglichkeiten zur

baulicher Erweiterung, um die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Flächen zu sichern. Konkretisierungen zum Ausbau erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.

Eine Haltestelle, und damit ein Anbindepunkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, vor dem Gutshaus Ravensruh.

Die notwendigen privaten Stellplätze sowie öffentliche Besucherparkplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen, die zum Klinikgelände gehören, außerhalb des Plangebietes, unterzubringen.

### 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 beträgt rund 0,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet „Klinik“	3.060
Grünfläche	1.170
Straßenverkehrsfläche	170
<b>Plangebiet, Gesamtfläche</b>	<b>4.400</b>

### 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

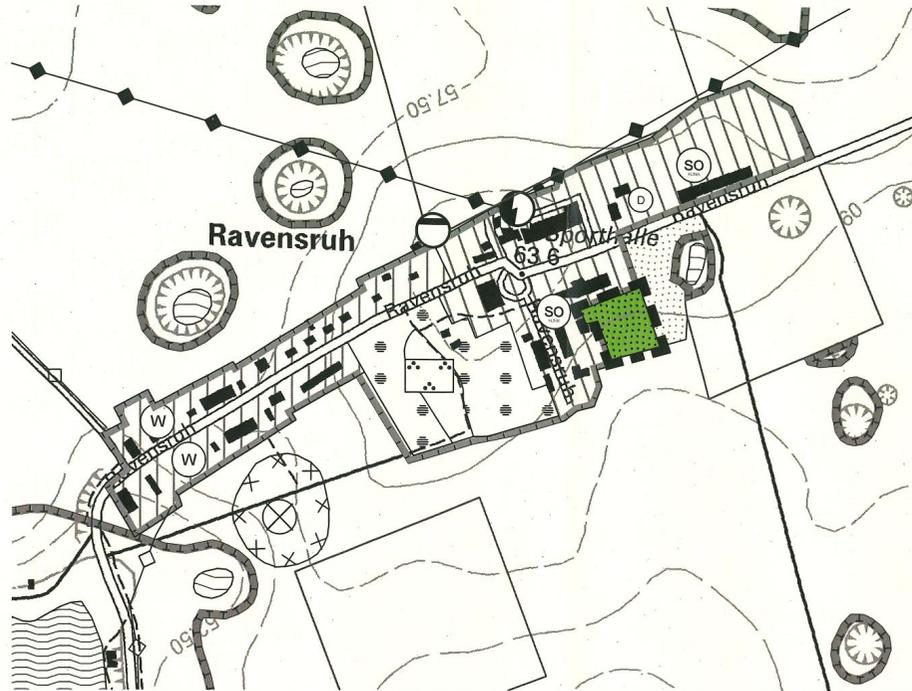
#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

In der Stadt Neukloster erfolgt die Sicherung der Löschwasserversorgung über Hydranten. Dazu bestehen für einige Hydranten zwischen der Stadt Neukloster und dem Zweckverband Wismar vertragliche Vereinbarungen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, am Gutshaus, ist ein Unterflurhydrant vorhanden, der jedoch nur über eine Leistung von 24 m<sup>3</sup> pro Stunde verfügt. Ein Vertragshydrant mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde befindet sich im Westen von Ravensruh, allerdings in einer Entfernung von mindestens 500 m zum Plangebiet. Weitere Unterflurhydranten liegen in der Nähe des Plangebietes. Hierfür ist zu prüfen, ob diese Hydranten die erforderlichen Leistungen aufweisen und der Vertrag zur Bereitstellung von

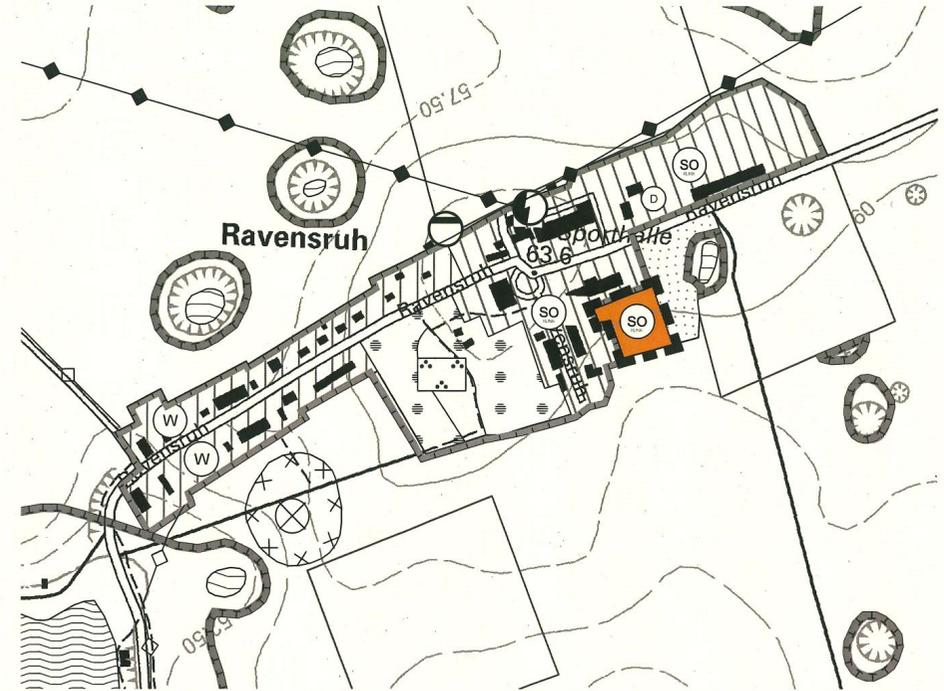
Planzeichnung



M 1:5000

**Bisherige Flächennutzungsplanung**

Grünfläche



**16. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sonstiges Sondergebiet „Klinikgebiete“

**Planzeichenerklärung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**



Sonstiges Sondergebiet - Klinikgebiete (§ 11 BauNVO)

**Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**



Grünflächen

**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Frick

Löbsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

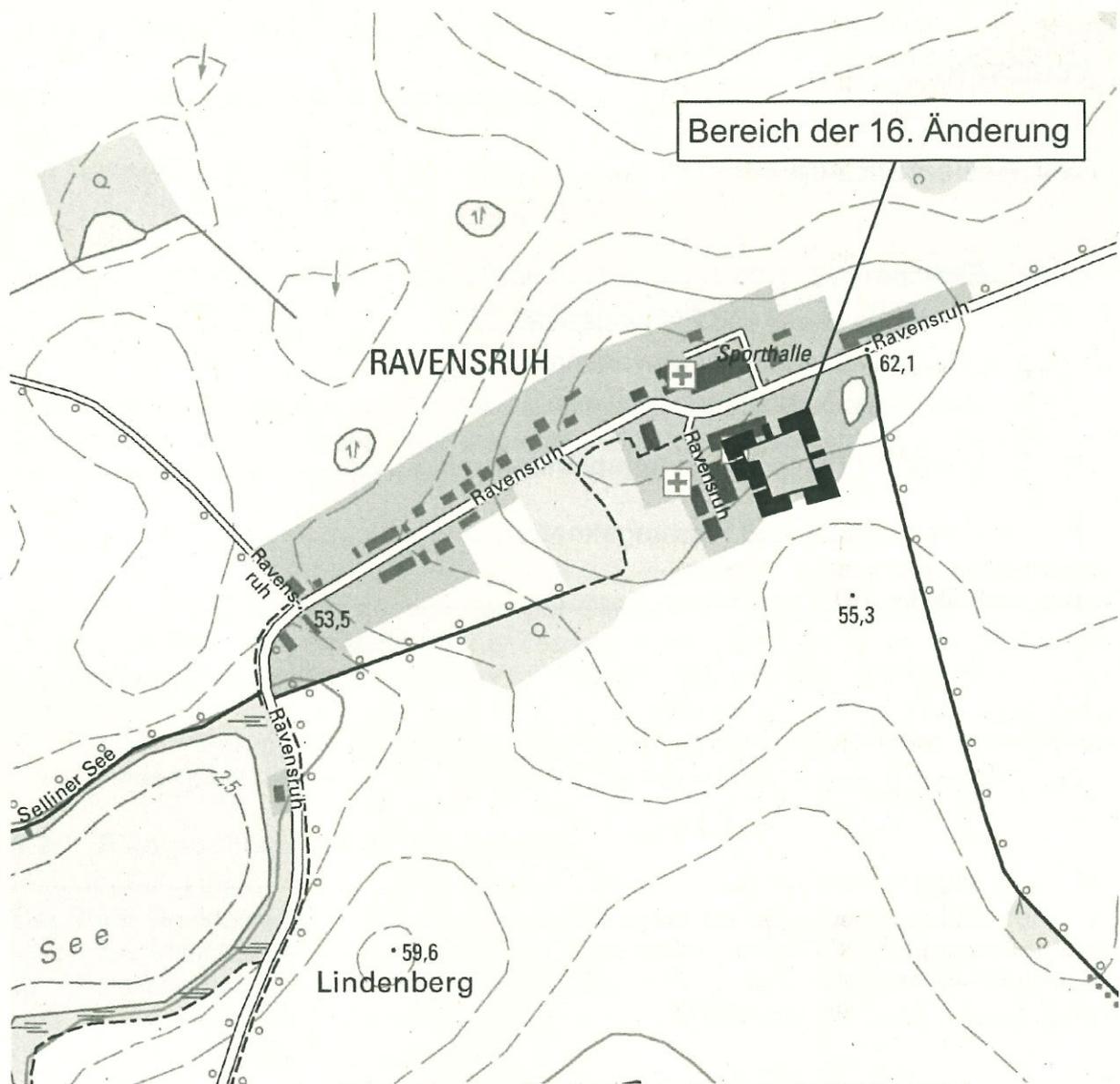
Info@sp-wismar.de www.sp-wismar.de

**STADT NEUKLOSTER**

**16. Änderung des Flächennutzungsplanes**

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 19.08.2021



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2021

## STADT NEUKLOSTER

### 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

VORENTWURF

Begründung

Bearbeitungsstand 19.08.2021

**Begründung zum Vorentwurf**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 - Begründung	
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass und Planungsziele .....	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren .....	2
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise .....	3
<b>2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Erschließung und Planungskosten</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Immissionen</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Sonstiges</b> .....	<b>5</b>
Teil 2 - Umweltbericht	
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>6</b>



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 8240700

Info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

**Teil 1 - Begründung****1. Einleitung****1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Der Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Stadtvertretung am 04.05.2020 gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit der Gebietsbezeichnung „Erweiterung Therapiezentrum Ravensruh“ erforderlich.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bettenhauses innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiete“ zu schaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan stellen sich die Flächen dieses Plangebietes derzeit überwiegend als Grünflächen dar. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Ziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet „Klinikgebiete“ nach § 11 BauNVO.

**1.2 Plangrundlagen und Planverfahren**

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 den Bereich der 16. Änderung nicht berühren.

Die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Erweiterung Therapiezentrum Ravensruh“.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

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

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Neukloster, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Des Weiteren wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 berücksichtigt (siehe Punkt 1.3).

Als Plangrundlagen wird die digitale topographische Karte im Maßstab M 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie der wirksame Flächennutzungsplan verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 16. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

### 1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Die Stadt Neukloster ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte. Neukloster liegt darüber hinaus im Tourismusentwicklungsraum sowie zu geringen Teilen im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, am Nordrand des Naturparks Sternberger Seenland.

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

## 2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von etwa 0,3 ha liegt in Ravensruh auf dem Grundstück des Therapiezentrums und bezieht sich im Wesentlichen auf die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 45. Er wird begrenzt im Norden und Westen durch Gebäude des Therapiezentrums sowie im Osten und Süden durch Wiesen-/Gehölzflächen.

### Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich überwiegend als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Die nördlich sowie westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind als Sonstige Sondergebiete „Klinikgebiete“ nach § 11 BauNVO dargestellt.

Die gesamte Ortslage ist als Ensemble, das dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet. Unter Denkmalschutz stehen die Gutsanlage, Gutshaus mit Park, die Wohnhäuser Nr. 15-16, die ehemalige Schmiede, die ehemalige Schnitterkasernen Nr. 12-14, die Tagelöhnerkaten Nr. 8-10 und die Tagelöhnerkaten Nr. 19-23. Die Flächen des Änderungsbereiches liegen außerhalb des Denkmalschutzensembles.

## Ziele der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 45 besteht im Wesentlichen darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Therapiezentrums in Ravensruh zu schaffen. Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes stimmen derzeit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung überein.

Die Flächen des Änderungsbereiches stellen sich derzeit Gartenflächen/Aufenthaltsflächen des Therapiezentrums dar.

Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes werden, entsprechend den beschriebenen Sachverhalten, Sonstige Sondergebiete „Klinikgebiete“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Damit werden die bereits dargestellten Sondergebietsflächen erweitert.

Gemäß aktueller Trinkwasserschutzverordnungen wird der Änderungsbereich von der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“ berührt.

### Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 0,3 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bisherige Flächennutzungsplanung		16. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Grünflächen	2.760m <sup>2</sup>	Sonstiges Sondergebiet - Klinikgebiete	2.760 m <sup>2</sup>

## 3. Erschließung und Planungskosten

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll im Wesentlichen über die Herstellung einer neuen Zufahrt durch die Anbindung an die Straße „Ravensruh“ über bereits bebaute Flächen erfolgen.

Alle weiteren Fragen der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung beantwortet.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im privaten Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vom privaten Eigentümer übernommen. Die Sicherung dazu erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt.