

Gemeinde Grabowhöfe

Beschlussvorlage

33/2025/75

öffentlich

Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; vB-Plan Nr. 91 "Reitplatz Neu Falkenhagen" der Stadt Waren (Müritz) - (Vorentwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 29.12.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss Grabowhöfe (Vorberatung)	13.01.2026	N
Gemeindevorvertretung Grabowhöfe (Entscheidung)	03.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung äußert zum Vorentwurf des vB-Planes Nr. 91 „Reitplatz Neu Falkenhagen“ der Stadt Waren keine Anregungen und Hinweise.

Wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Sachverhalt

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 "Reitplatz Neu Falkenhagen" soll die Grundlage für die Neuordnung des nördlichen Randbereiches der Ortslage Neu Falkenhagen bilden. Hierzu zählt die Festsetzung eines reinen Wohngebietes in direktem Anschluss an die Ortslage sowie die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes in Ortsrandlage und eines ca. 1000 m² großen Reitplatzes.

Gleichzeitig wird das in der Nähe gelegene geschützte Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) zum Erhalt festgesetzt sowie die umgebende Nutzung der Grünflächen geregelt.

Alle Nachbargemeinden haben nun die Möglichkeit hierzu eine Stellungnahme abzugeben, da Bauleitpläne benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB aufeinander abzustimmen sind.

Die vollständigen Planunterlagen können unter:

[Protected link to bauleitplanung-online.de](#) eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Layout1 - 20251217_Vorentwurf_Neu_Falkenhagen_BP (öffentlich)
---	---

Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

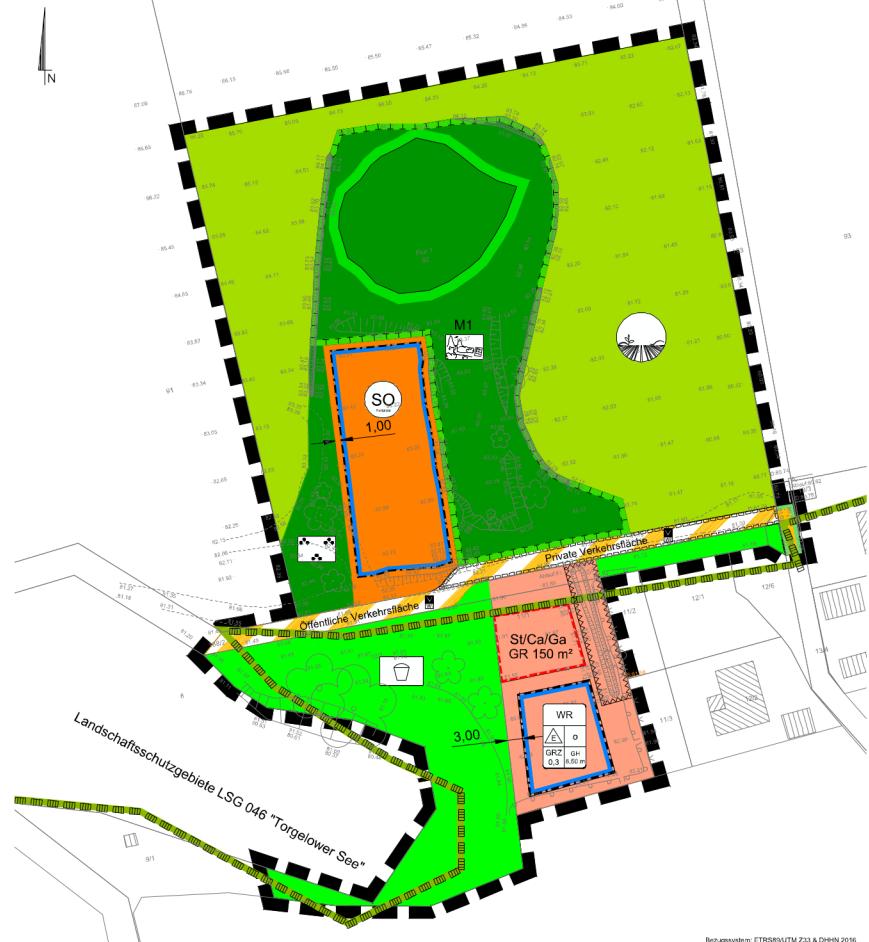
über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 *Reitplatz Neu Falkenhagen*

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 "Reitplatz Neu Falkenhagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



1 : 500 Zeichenerklärung

Planzeichen Rechtsgrundlage

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Sondergebiet Reitplatz (§ 11 BauNVO)

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichnen

Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Wegen der hohen Beliebtheit, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich: Abgrenzung von Biotopen

10. Darstellung ohne Normcharakter

bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücksbzeichnung

bestehendes Gebäude

bestehender Baum

Graben

Weg unbefestigt

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für das Sondergebiet Reitplatz wird die maximal zulässige Fläche für die Anlage auf 1100 m² begrenzt.

2.2 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im Reinen Wohngebiet darf maximal 8,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Gebäudes betragen. Als natürliche Geländeoberfläche gilt die im Plan dargestellte Höhelage des Geländes zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

3. Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB V.m. § 12 und § 14 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen sind nur Nebenanlagen, Spielplätze, Carports und Garagen zulässig.

4. öffentliche Grünfläche, Spielplatz

Die Fläche ist als öffentlich zugänglicher Spielplatz zu nutzen. Zulässig sind Spielgeräte, Einflurderungen und Bepflanzungen, soweit sie dem Zweck des Spielplatzes dienen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche von mind. 350 m² bis max. 500 m² mit Spielgeräten zu gestalten. Die Anlage des Spielplatzes darf außerhalb des Landschaftsschutzgebiets erfolgen.

5. Private Grünfläche

Innenhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind außer Zäunen, Unterständen und Sitzmöglichkeiten bis max. 10 m² keine baulichen Anlagen zulässig. Zäune sind als Wildschutzzäune auszuführen. Es ist eine Durchlassmöglichkeit für Klettermöglichkeiten zu gewährleisten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innenhalb der in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich soll sich die Vegetation ohne menschliche Eingriffe entwickeln, sodass ein ökologisch wertvoller Lebensraum zum Schutz des vorhandenen Biotops entsteht. Dieser Zustand ist Dauer zu erhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsnetze

Die im Plan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche zugunsten der Allgemeinheit und der Vorsorge dient der öffentlichen Erschließung und Zugänglichkeit des Spielplatzes sowie der Erschließung der Baugelände.

8. Örtliche Bauvorschriften

Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Mindestneigung 22° auszuführen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordneten der Stadt Waren (Müritz) vom an Bebauungsplänen nach § 13 BauGB.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruk im "Waren-Wochenblatt" am erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beauftragt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.
Waren (Müritz) Möller Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom schriftlich zur Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detallierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Die Stadtbewilligung der Stadt Waren (Müritz) hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr, Mi-Mo 13:30-16:00 Uhr, Di 13:30-17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im "Waren-Wochenblatt" öffentlich bekannt gemacht werden.

Waren (Müritz) Möller Bürgermeister
Die Katastameldung ist Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt beschreibt. Die lagegenaue Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geputzt. Die volldiagrammatische Darstellung des Gebäudes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgetreten werden.

Waren (Müritz) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird heimlich ausgerichtet.

Waren (Müritz) Möller Bürgermeister
Der Bebauungsplan über den Bebauungsplan sowie die Sothe, bei der der Plan auf Dauer während der Nutzung von ortsüblich im "Waren-Wochenblatt" bekannt gemacht werden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltensetzung von Vorschriften hinzuweisen, die im Bebauungsplan (§ 215 BauGB) weiter festgelegt werden. Der Entwurf des Entwicklungsantrages (§ 44 BauGB) hingegen ist Auf Rechtsstellung des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wird ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz) Möller Bürgermeister
Die Sothe, bei der der Plan auf Dauer während der Nutzung von ortsüblich im "Waren-Wochenblatt" bekannt gemacht werden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltensetzung von Vorschriften hinzuweisen, die im Bebauungsplan (§ 215 BauGB) weiter festgelegt werden. Der Entwurf des Entwicklungsantrages (§ 44 BauGB) hingegen ist Auf Rechtsstellung des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wird ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Übersichtskarte



Vorentwurf

Waren (Müritz), Dezember 2025

	ign Mecklenburg-Vorpommern
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB	Ulyssesstraße 3 +49 3991 64090 17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de
Satzung der Stadt Waren (Müritz) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 91 *Reitplatz Neu Falkenhagen*	

UBV-DC-010/Daten2025/1037103 Karte Reitplatz Falkenhagen/Zeilungen/025/56412_Vorentwurf_Neu Falkenhagen SP.dwg