

# Gemeinde Peenehagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: 30/2020/43	
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 13.10.2020	
	Verfasser: Frau Schlaeth	
<b>Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Warensberg" der Stadt Waren (Müritz)</b>		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	13.10.2020	Gemeindevertretung Peenehagen

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung äußert zum Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warensberg“ der Stadt Waren (Müritz) keine Anregungen und Hinweise. Wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

## Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 21 \*Warensberg\* ist seit dem 11.09.2017 rechtskräftig. Seither wurden die Altlasten des ehemaligen LPG-Geländes beseitigt und die Erschließung des Gebietes hat begonnen. Das Gebiet erfreut sich einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken. Durch konkrete Bauplanungen ist ein Widerspruch zwischen den planzeichnerisch und textlich festgesetzten Baugrenzen im Bereich WA 3, MI 1 und 2 und GEe aufgefallen. Während in der Planzeichnung die Baugrenzen in einem 3m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien und den festgesetzten Grünflächen eingetragen sind, sind im Textteil B die Baugrenzen in einem 3m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien und den Grundstücksgrenzen definiert. Zusammen mit der Festsetzung für Stellplätze und Garagen, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, ergibt sich die Situation, dass Stellplätzen, Carports und Garagen nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Dies ist jedoch nicht planerische Absicht und würde in Zukunft zu vielen Änderungsanträgen führen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 \*Warensberg\* enthält die rechtsverbindliche Änderung der Festsetzung Nr. 7 zur überbaubaren Grundstücksfläche und stellt diese in den Bereichen WA 3, MI1, MI2 und GEe klar. Der Widerspruch zur Planzeichnung wird ausgeräumt.

## Anlagen:

Textteil B  
Begründung  
Übersichtsplan

Frau Schlaeth

Abweichender Beschluss:

GemV.-Soll:	anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:

Aufgrund von § 24 Abs. 1 KV M-V waren \_\_\_\_\_ Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

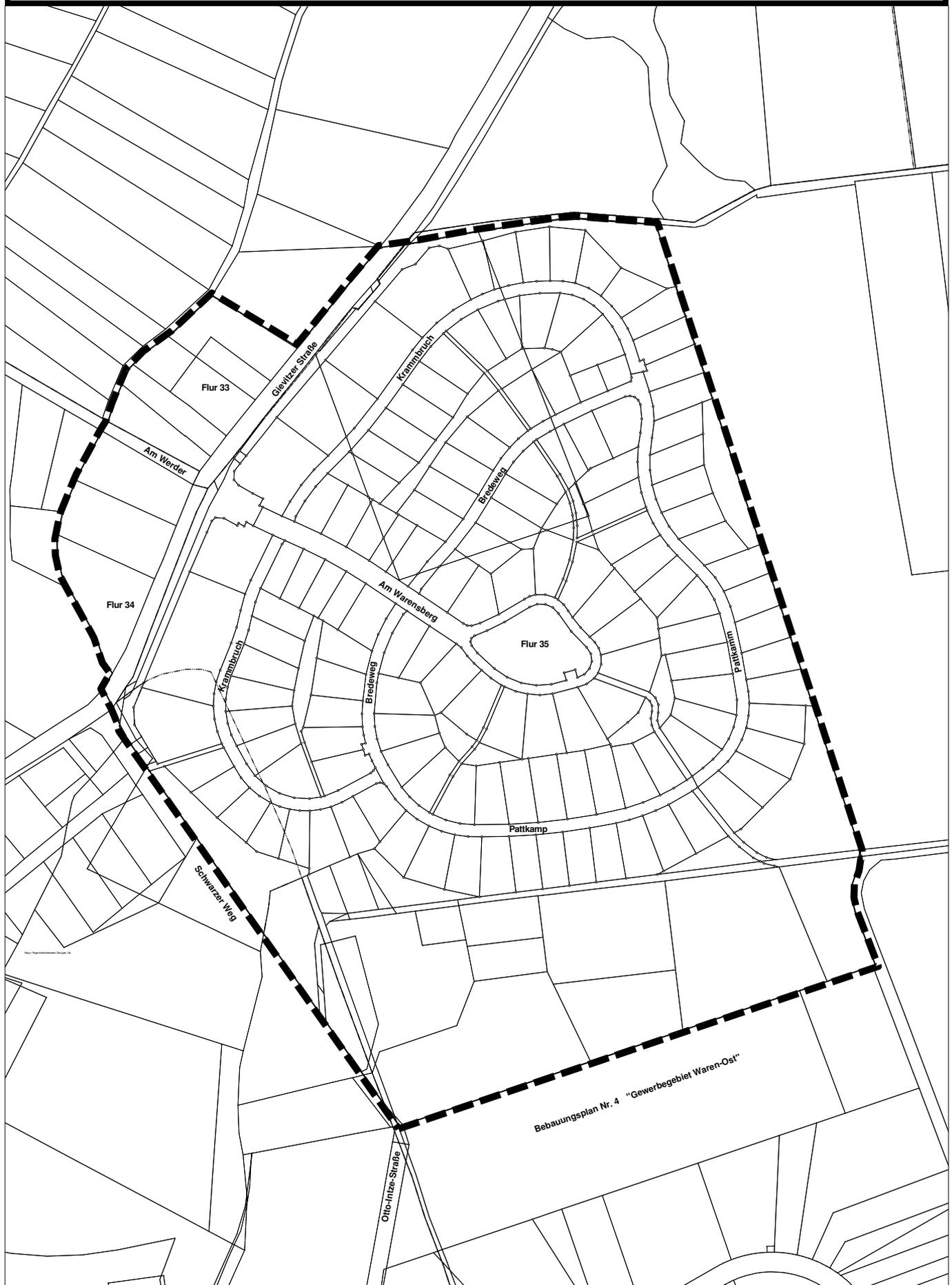
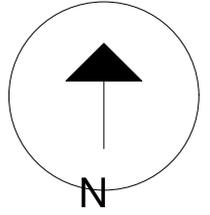
\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

# Übersichtsplan

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Warensberg"

der Stadt Waren (Müritz)

Gemarkung Waren, Flur 33, 34, 35



# SATZUNG

DER



## STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

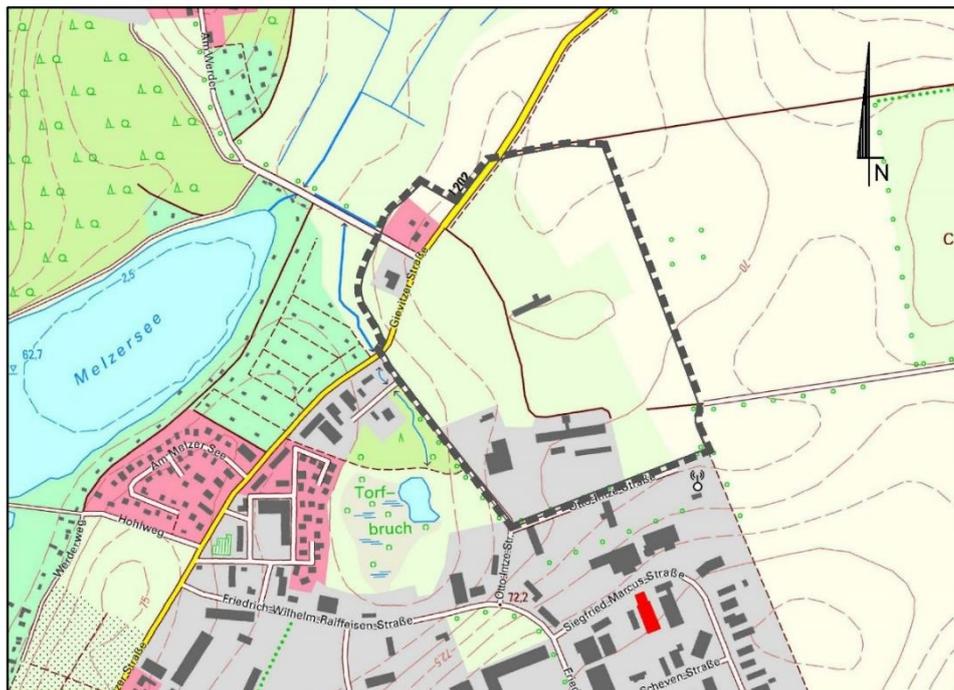


über die

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 \* Warensberg\* Teil B: textliche Festsetzungen

*für den Bereich südlich und nördlich der Gievitzer Straße und  
östlich des Schwarzen Weges*

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 \*Warensberg\*, bestehend aus dem Text (Teil B) erlassen: Es gilt die BauNVO 1990 / 2017.



Übersichtskarte; (Quelle: Gaia-MV.de 30.03.2020); bearbeitet ign waren GbR

#### **Satz 1 der textlichen Festsetzung „Nr. 7 Überbaubare Fläche“ erhält folgende Fassung:**

Für die Gebiete WA 3, MI 1, MI 2 und GEE werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Die Baugrenzen haben einen 3 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien, zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, zu der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie zu der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 02.09.2020 als Bebauungsplan nach § 13 BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am ..... und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 02.09.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo, Mi, Do 13.30-16.00 Uhr, Di 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz),

Möller  
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Waren (Müritz),

Möller  
Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz),

Möller  
Bürgermeister

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz),

Möller  
Bürgermeister

Bearbeitet:

ign waren GbR  
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)  
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), den 28.07.2020

# BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen  
zur Satzung der



## STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über die

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 \*Warensberg\***

*für den Bereich südlich und nördlich der Gievitzer Straße und  
östlich des Schwarzen Weges*

Bearbeitet:

**ign waren GbR**  
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)  
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

  
**ign+**architekten  
ingenieure

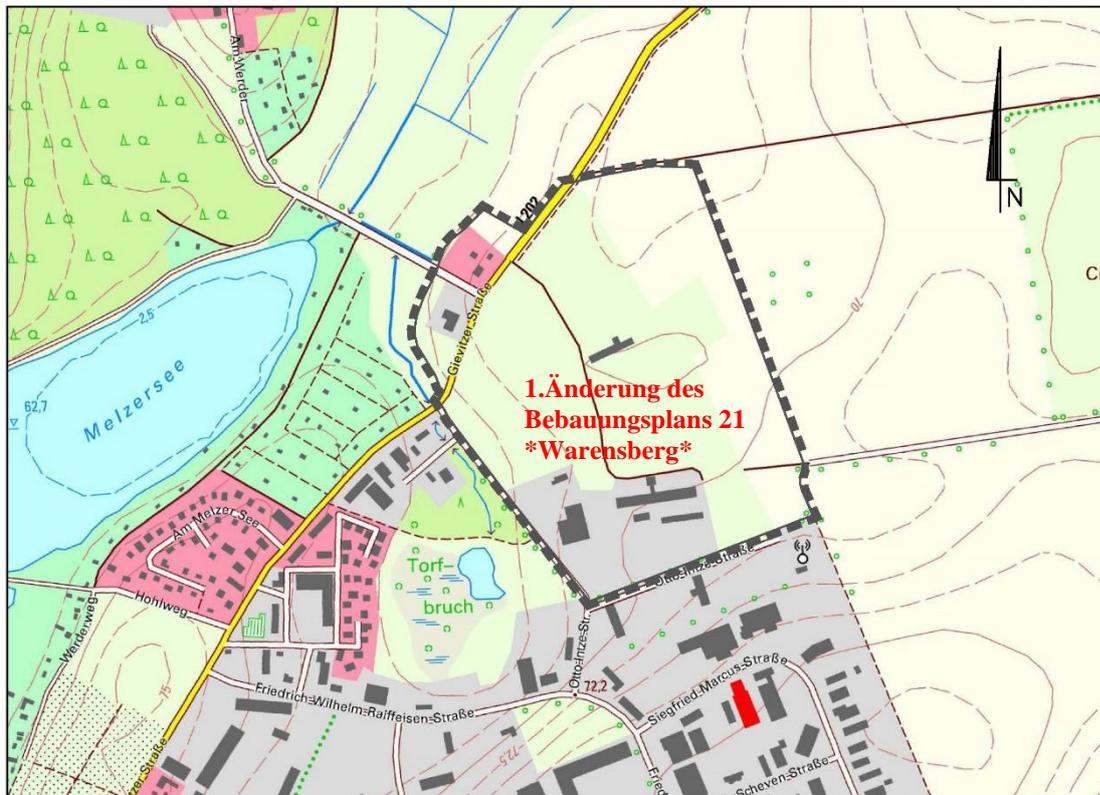
Waren (Müritz), den 28.07.2020

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich .....	3
2.	Inhalt, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	3
3.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes .....	4
4.	Umweltbelange .....	5

## 1. Geltungsbereich



Übersichtskarte; (Quelle: Gaia-MV.de 30.03.2020); bearbeitet ign waren GbR

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 \*Warensberg\* soll die textliche Festsetzung Nr. 7 zur überbaubaren Grundstücksfläche geändert werden. Von den Änderungen sind das Wohngebiet WA 3, das Mischgebiet 1 und 2 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet betroffen.

Der Geltungsbereich ist identisch mit der Abgrenzung des Ursprungsplanes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke z.T. 19/4 ; 33/4-33/9 der Flur 33; 37/2, 37/4, 37/5, 37/44, z.T. 106, 138/3; 139/9-139/12, 139/14, 142/1, 142/3, 142/5, 142/9, 142/10 der Flur 34; 1/3, 1/5, 1/4, 2/2, 2/4, 2/8-2/10, , 4/5, 4/7, 4/10, 4/4, 4/13-4/209, 19/2, 19/3, 25/5, 25/6, 25/9-25/12, 30/4, 34/30, 34/138, 34/150, 34/155-34/159, 37/40-37/42, 37/49, 144/7-144/10, 149/1, 149/4 der Flur 35 Gemarkung Waren.

## 2. Inhalt, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 21 \*Warensberg\* ist seit dem 11.09.2017 rechtskräftig. Seither wurden die Altlasten des ehemaligen LPG-Geländes beseitigt und die Erschließung des Gebietes hat begonnen. Das Gebiet erfreut sich einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken. Durch konkrete Bauplanungen ist ein

Widerspruch zwischen den planzeichnerisch und textlich festgesetzten Baugrenzen im Bereich WA 3, MI 1 und 2 und GEe aufgefallen. Während in der Planzeichnung die Baugrenzen in einem 3m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien und den festgesetzten Grünflächen eingetragen sind, sind im Textteil B die Baugrenzen in einem 3m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien und den Grundstücksgrenzen definiert. Zusammen mit der Festsetzung für Stellplätze und Garagen, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, ergibt sich die Situation, dass Stellplätzen, Carports und Garagen nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Dies ist jedoch nicht planerische Absicht und würde in Zukunft zu vielen Änderungsanträgen führen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 \*Warensberg\* enthält die rechtsverbindliche Änderung der Festsetzung Nr. 7 zur überbaubaren Grundstücksfläche und stellt diese in den Bereichen WA 3, MI1, MI2 und GEe klar. Der Widerspruch zur Planzeichnung wird ausgeräumt.

Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 7 erhält die Formulierung:

*Für die Gebiete WA 3, MI 1, MI 2 und GEe werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Die Baugrenzen haben einen 3 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien, zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, zu der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie zu der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.*

Die zukünftigen Bauherren haben nun die Möglichkeit Stellplätze, Carports und Nebenanlagen an der nachbarlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Die Planzeichnung wird durch die 1. Änderung nicht tangiert. Alle bisherigen zeichnerischen Festlegungen, entsprechen nach wie vor den städtebaulichen Vorstellungen für das Plangebiet und sind daher weiterhin Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21. Die 1. Änderung betrifft lediglich die textliche überbaubaren Grundstücksfläche.

### **3. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt, da durch die Änderung:

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) das zulässige Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht begründet,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) bestehen. Da die

Änderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleiches gilt für die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung eines Monitorings. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

#### **4. Umweltbelange**

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt, sind, wie unter der Ziffer 1 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in die 1. Änderung unverändert übernommen. Mit der geänderten Zulässigkeit der Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports, wird lediglich die Option hinsichtlich der Standorte verbessert. Eine weitere Flächenbeanspruchung erfolgt durch diese Festsetzung nicht, da die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen erhalten bleiben.

Waren (Müritz),

---

Bürgermeister