

# BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom  
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom  
08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)  
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 Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbB  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



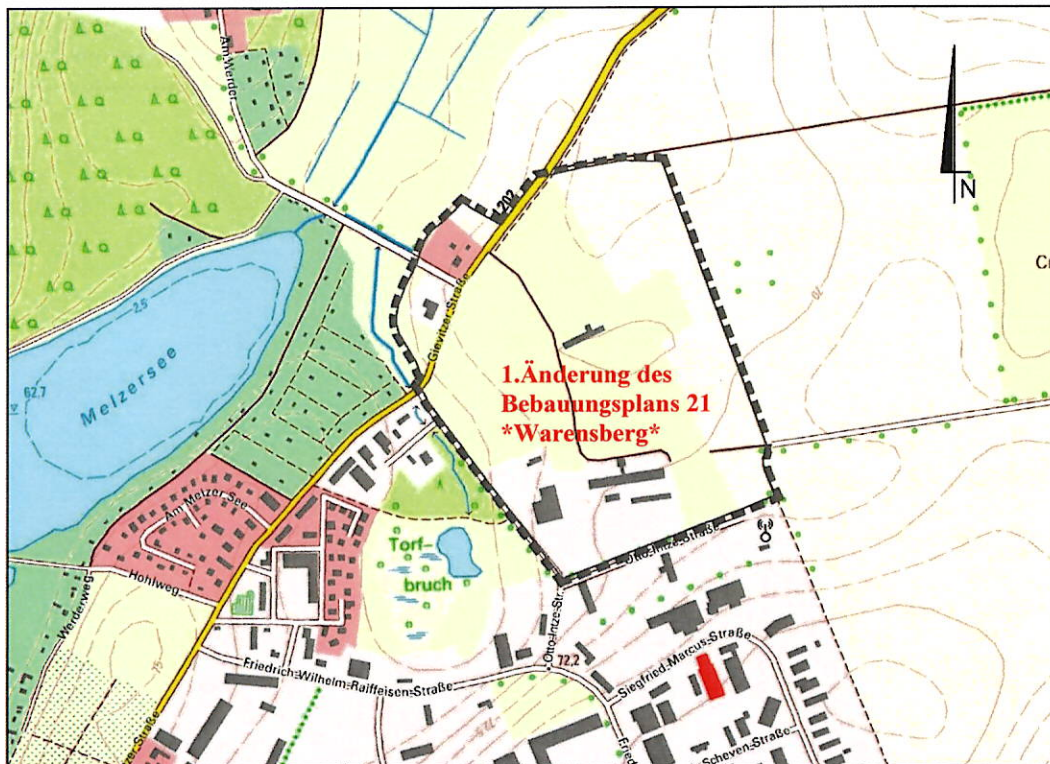
Waren (Müritz), den 04.05.2021

---

## 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 ist abgeschlossen. 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 wurde hierauf hingewiesen.

#### 4. Umweltbelange

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt, sind kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde 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.

Die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 04.05.2021



Möller

Bürgermeister

