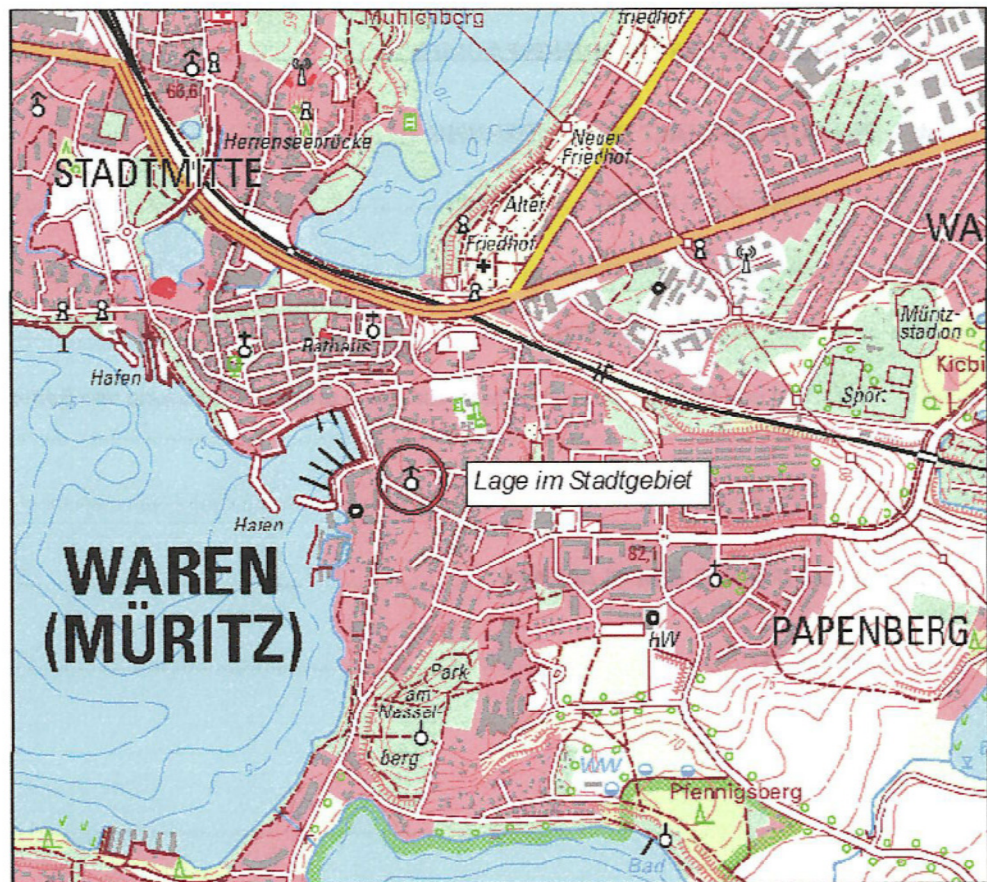


Stadt Waren (Müritz)
Bebauungsplan Nr. 86
„Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung
Satzung, März 2025

MIKAVI PLANUNG GmbH · Mühlenstraße 28 · 17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de · Telefon 0170 236 4906

www.mikavi-planung.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Rechtsgrundlagen	4
2.3 übergeordnete Planungen	4
3. CHARAKTER DES PLANUNGSRAUMES.....	7
4. PLANUNGSINHALT DER ÄNDERUNG	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	11
4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
4.5 örtliche Bauvorschriften.....	17
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	22
6. HINWEISE	23

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“ verfolgt das Ziel die Errichtung von PKW-Stellplätzen in einem Wohngebiet der Stadt Waren (Müritz) zu legitimieren und die Nutzung des Gebäudes für Ferienwohnungen zu verhindern.

Vorliegend handelt es sich um eine 1.104 m² große Fläche im südlichen Randgebiet der Innenstadt Warens, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Gregoriusberg“ befindet. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wurde bereits vollzogen und auf dessen Grundlage ein Mehrfamilienhaus und umliegende Verkehrsflächen auf dem Grundstück errichtet.

Die Genehmigung für das vorhandene Gebäude wurde am 03.04.2014 erteilt. Genehmigt wurden zunächst insgesamt 12 Wohneinheiten. Für eine der Wohneinheiten im Erdgeschoss wurde die Nutzung in einen Frühstücksraum für ein angrenzendes Hotel geändert. Somit verbleiben 11 Wohneinheiten mit 7 Garagenstellplätzen in dem Gebäude.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die vier bestehenden PKW-Stellplätze auf dem Grundstück planungsrechtlich zu sichern, die gegen die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans verstoßen und damit den Bedarf an PKW-Stellfläche für das Gebäude zu decken. Zudem sollen, um die Versorgung des Stadtgebietes mit Wohnraum zu wahren, Ferienwohnungen innerhalb des Planungsraumes unzulässig sein.

Gemäß dem Grundsatz „*lex posterior derogat legi priori*“ („das jüngere Gesetz geht dem älteren vor“) wird der Bebauungsplan Nr. 28 für den zu Rede stehenden Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 86 verdrängt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung vom 16.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 86 „Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens:

Vorliegend soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die dazu durch den Gesetzgeber formulierten Anforderungen umfassen unter anderem, dass eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Vorliegend umfasst der einbezogene Plangeltungsbereich eine Fläche von 1.104 m². Damit ist eine Überschreitung der o.g. Grundfläche nachweislich nicht möglich.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass der in Rede stehende Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 86 verfolgte Zielstellung der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes schließt die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben generell aus.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Natura 2000-Gebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2442-302 „Waren, Marienkirche und Eiskeller“ befindet sich nördlich in ca. 25 m Entfernung zum Planungsraum. Aufgrund der baulichen Vorprägung des räumlichen Geltungsbereiches ist eine erhebliche Beeinträchtigung des unter Schutz gestellten Fledermausquartiers sicher ausgeschlossen.

Rechtsfolgen der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens:

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird vorliegend auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen für mögliche Neuversiegelungen erforderlich.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1.104 m². Er erstreckt sich auf die Flurstücke 119/17, 119/26, 136/123 und 136/129 der Flur 41 innerhalb der Gemarkung Waren.

2.2 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung der Stadt Waren (Müritz)** in der aktuellen Fassung

2.3 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Die Planungen und Maßnahmen der Stadt Waren (Müritz) unterliegen den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)

- o Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- o Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS -LVO M-V)** vom 15. Juni 2011, zuletzt mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG. Hiernach sind bei raumbedeutsamen Planungen der Stadt Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Es handelt sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher keine Nutzungsänderung des Bestands vorsieht. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bestätigte mit Schreiben vom 23.05.2024 die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Planung.

Dennoch werden die raumordnerischen Vorgaben nachfolgend betrachtet.

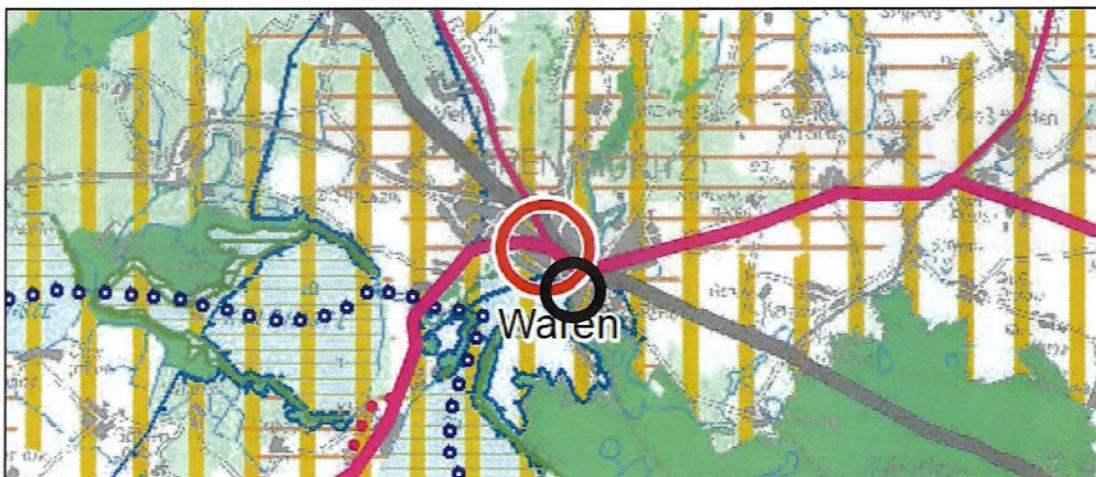


Abbildung 1: Ausschnitt der Festlegungskarte LEP M-V (Geltungsbereich schwarz markiert)

Das LEP M-V legt die Stadt Waren (Müritz) als Zentralen Ort gemäß Punkt 3.2 fest. Sie ist als Mittelzentrum definiert. „Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.“

Innerhalb des RREP MS wird die Stadt Waren (Müritz) ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Auch hier wird den Zentralen Ort unter anderem der Schwerpunkt Siedlungsentwicklung zugesprochen (RREP MS 3.2 (1))

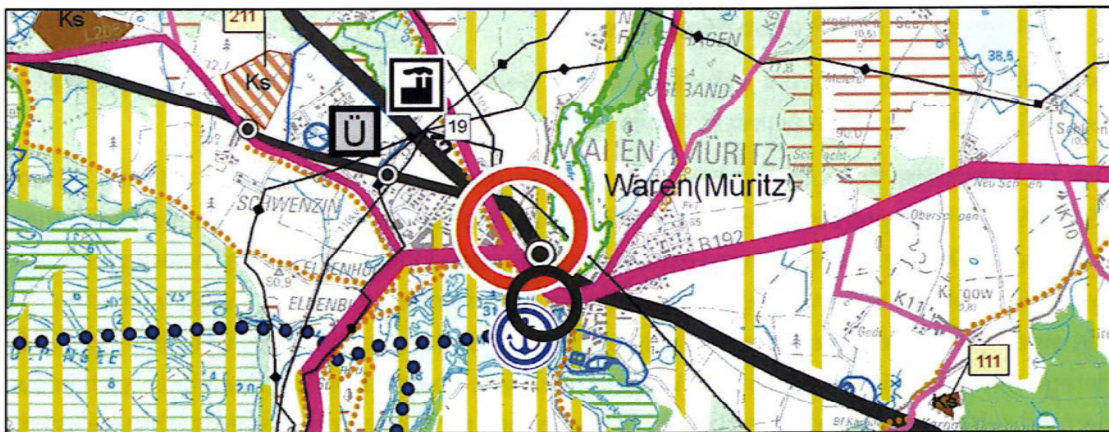


Abbildung 2: Ausschnitt der Festlegungskarte RREP MM/R (Geltungsbereich schwarz markiert)

Die Planung entspricht den Festlegungen der Raumordnung, da hierdurch eine Sicherung von attraktiven Wohnnutzungen innerhalb eines Mittelzentrums gewährleistet werden soll. Die geplante Aufstellung zielt nicht auf eine grundsätzliche Änderung der bestehenden Nutzung ab und ist somit mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“ als allgemeines Wohngebiet dar. Die geplante Festsetzung lässt sich daraus entsprechend entwickeln.

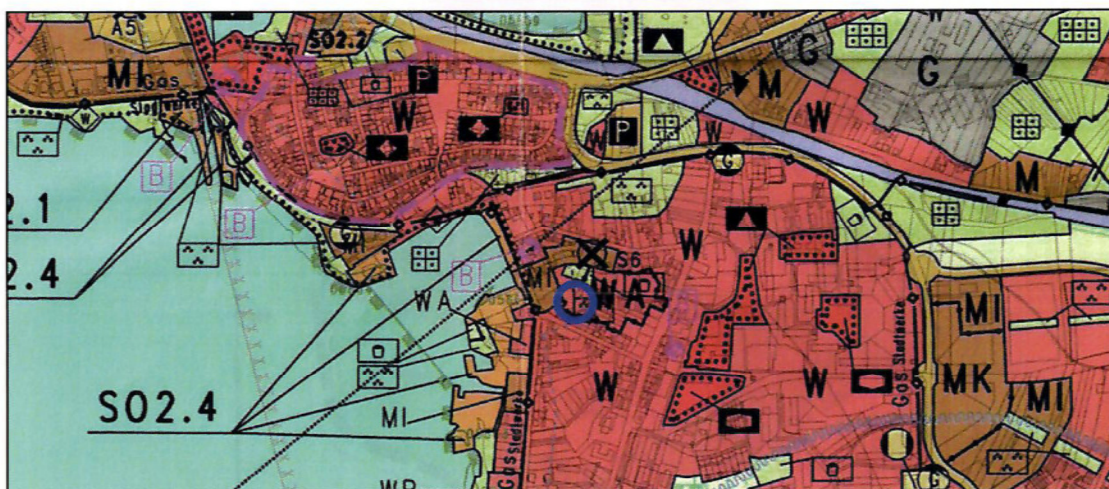


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Geltungsbereich blau markiert)

3. Charakter des Planungsraumes

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Stadtzentrums der Stadt Waren (Müritz). Die Müritz selbst erstreckt sich in ca. 100 m westlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Gregoriusberg“ der Stadt Waren (Müritz) ist am 09.02.1999 in Kraft getreten. Dieser bildet die Grundlage für die im Planungsraum vorhandenen Nutzungen. Die darin enthaltenen Festsetzungen wurden innerhalb des gegenwärtig einbezogenen Geltungsbereichs vollzogen. Es wurde ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten sowie einer gastronomischen Räumlichkeit errichtet. Das Wohngebäude verfügt über eine Tiefgarage mit sieben Pkw-Stellplätzen. Weitere vier nicht überdachte Pkw-Stellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung, wurden bisher jedoch nicht bauordnungsrechtlich zugelassen, weil sie nicht den zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 entsprechen.

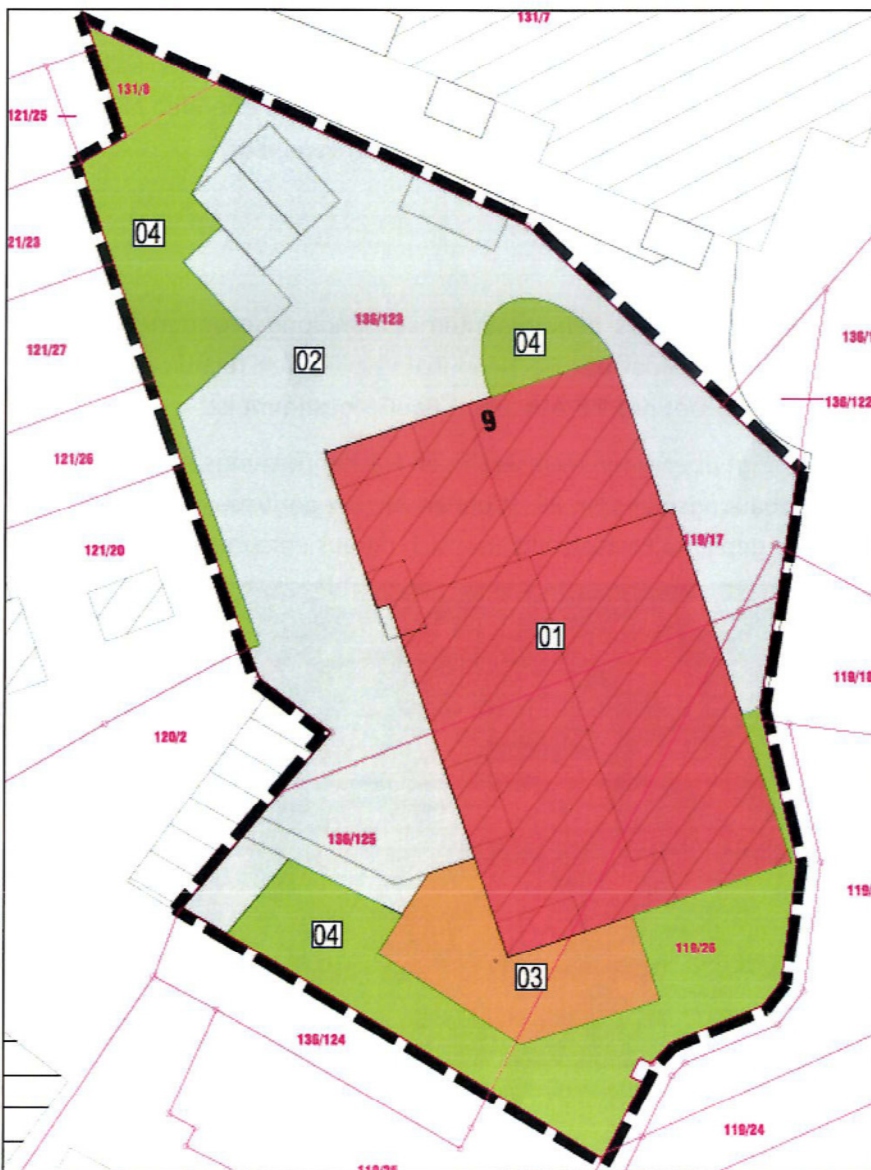


Abbildung 4: Lageplan der vorhandenen Flächen

Wie der Abbildung 4 zu entnehmen ist, sind 866 m² durch das Gebäude selbst, Verkehrsflächen und sonstige Nebenanlagen versiegelt. Die verbleibenden Freiflächen sind auf einen geringen Pflegeaufwand ausgerichtet. Sträucher und Rasenflächen wechseln sich kleinteilig ab. Eine hervorgehobene Bedeutung für den Arten und Biotopschutz ist auf Grund der Nutzungsintensität nicht abzuleiten.

Das anstehende Gelände ist südwestexponiert und fällt von 72 m NHN im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches auf bis zu 67 m NHN ab. Die Geländehöhe des westlich angrenzenden Grundstücks beträgt 65 m. Der Höhenversprung wird mittels einer Stützmauer entlang der Geltungsbereichsgrenze abgefangen.

Innerhalb des Planungsraumes sind Gewässer, gesetzlich geschützte Biotop- oder gesetzlich geschützte Gehölze nicht vorhanden.

Nationale oder europäische Schutzgebiete werden nicht überplant. Der Gewässerschutzstreifen der Müritz erstreckt sich ca. 55 m westlich des Planungsraumes. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2442-302 „Waren, Marienkirche und Eiskeller“ befindet sich nördlich in ca. 25 m Entfernung zum Planungsraum. Aufgrund der baulichen Vorprägung des räumlichen Geltungsbereiches ist eine erhebliche Beeinträchtigung des unter Schutz gestellten Fledermausquartiers sicher ausgeschlossen.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Planungsraum des in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 86 umfasst Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gregoriusberg“.

Wesentlicher Inhalt der Planung ist das Lösen der bauordnungsrechtlichen Konflikte des ruhenden Verkehrs. Einer Verdichtung des baulichen Bestands an Gebäuden oder baulichen Anlagen ist nicht geplant.

Eine städtebauliche Entwicklung des Planungsraumes über das bestehende Maß hinaus wird entsprechend nicht erforderlich.

4.2 Verkehrskonzept

Östlich erschließt die Anliegerstraße „Am Gregoriusberg“ den Geltungsbereich.

Defizite bestehen in der Absicherung des ruhenden Verkehrs. Das Wohngebäude selbst umfasst 7 Pkw-Stellplätze. Derzeitig benötigt werden jedoch weitere vier Stellplätze, die auf den bereits versiegelten Freiflächen nordwestlich des Gebäudes zur Verfügung stehen. Bauordnungsrechtlich ist jedoch gefordert, dass Stellplätze ab einer Grundfläche von 30 m² einer bauordnungsrechtlichen Zulassung (Baugenehmigung) bedürfen. Innerhalb des Zulassungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die benötigten Stellplätze den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Mit Verweis auf die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 28 sind Stellplätze der überbaubaren Grundstücksfläche für den betreffenden Planungsraum unzulässig. Nachweislich lassen sich innerhalb der Baugrenze keine weiteren Stellplätze erschließen.

Anhaltspunkte für den Stellplatzbedarf des vorhandenen Wohngebäudes bietet jedoch die Stellplatzverordnung der Stadt Waren (Müritz) in der Fassung vom 04.08.2009. Demnach sollte je ein Stellplatz je Wohneinheit zur Verfügung stehen. § 1 der Stellplatzsatzung stellt jedoch klar, dass diese nicht für Teilbereiche gilt, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung Regelungen erlässt. Damit ergebe sich ein Stellplatzbedarf von 11 Stellplätzen, die in einer zumutbaren Entfernung von maximal 300 m zu Verfügung stehen sollten. Aus der örtlichen Situation des Wohnumfeldes heraus kann dieser Stellplatzbedarf nicht gänzlich sichergestellt werden.

Entsprechend sollen mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Zulässigkeit von weiteren vier Stellplätzen ermöglicht werden.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt werden. Das durch die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Gregoriusberg“ bestehende allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird als solches weiterhin in dem Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für allgemeine Wohngebiete folgendes fest:

- 1.1 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind insgesamt höchstens 300 m² Geschossfläche (GF) für Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen:*
 - Läden

*Dürfen, wenn sie dem Verkauf von Lebensmitteln oder anderen Gütern des täglichen Bedarfs i.S.v. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dienen, eine Verkaufsfläche (VF) von jeweils höchstens 60 m² haben, insgesamt jedoch höchstens 200 m².
(§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)*
- 1.2 *Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehenen Ausnahmen können ausnahmsweise zugelassen werden:*
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

*Die übrigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Die derzeitigen Festsetzungen enthalten Einschränkungen der Zulässigkeiten im Geltungsbereich, auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1993. Diese sind derzeit mit der Novellierung der BauNVO aus dem Jahr 2017 und mit aktueller Änderung aus dem Juli 2023, nicht mehr zulässig sind. Absatz 2 des § 4 BauNVO regelt abschließend, welche Arten der Nutzung in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Eine zusätzliche Regelung ist somit unzulässig und nicht notwendig.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind im Planungsraum, in dem das Wohnen überwiegen soll, aus diesem Grund ausgeschlossen.

Zudem soll die Nutzung der vorhandenen Wohneinheiten als Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ausgeschlossen werden, um den notwendigen Bestand an Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes sicherzustellen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind unzulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Bebauungsplan Nr. 28 „Gregoriusberg“ der Stadt trifft zum Maß der baulichen Nutzung für das vorhandene allgemeine Wohngebiet die folgenden Festsetzungen (*kursiv geschrieben*):

2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche dürfen Grundflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO) nur mit der Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet werden, wenn ihre Dächer dauerhaft begrünt werden.

Dauerhafte Begrünung i.S. dieser Festsetzung ist auch eine Begrünung mit trockenheitsresistenten Pflanzen auf einer mindestens 10 cm breiten Substratschicht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung des maximal überbaubaren Anteils des Baugrundstücks sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Dabei kann die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bis zu einem gewissen Maß überschritten werden. Eine Abweichung dieser aktuellen gesetzlichen Regelung ist nicht vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine überdachten Stellplätze oder Nebenanlagen. Die Begründung von Garagen und überdachten Stellplätzen wird durch die Planung nicht ausgeschlossen. Die Festsetzung hat für den Bebauungsplan Nr. 86 keine Relevanz und wird nicht aufgenommen.

2.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen in Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe gegliedert. Die festgesetzten Höhen gelten nur für die jeweils durch Bebauungsgrenzen umschlossenen Teilflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Die Baugrenze wird in der Planzeichnung Teil A dargestellt. Da es innerhalb des Geltungsbereiches nur eine Baugrenze gibt, ist eine schriftliche Festsetzung bezüglich der Zulässigkeiten in unterschiedlichen Teilflächen nicht notwendig. Die Festsetzung wird auf Grund dessen nicht in den Bebauungsplan Nr. 86 aufgenommen.

2.4 Die Traufhöhe von Gebäuden darf die in der Planzeichnung in Meter (m) über Höhe Null (üHN) mit dem Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. THmax 71,5 m üHN) nicht überschreiten.

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand- mit der Dachfläche.

2.5 Von dieser Festsetzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahme zulässig:

- Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für die Gebäudeteile mit einer Breite bis zu 3,5 m, die von der Giebelseite des Gebäudes mindestens 4,5 m Abstand halten und die festgesetzte Traufhöhe bis 3 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

2.6 Die Gebäudehöhe (GH) bzw. die Firsthöhe von Gebäuden (FH) darf die in der Planzeichnung in Meter (m) über Höhe Null (üHN) mit dem Planzeichen GHmax bzw. FHmax als Höchstwert festgesetzte Höhe (z.B. FHmax 77,5 m üHN) nicht überschreiten.

Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage des höchsten Punktes der oberen Abschlußfläche eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils von mehr als 15 m² Grundfläche.

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal erlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen oder einer Außenwand- mit einer Dachfläche (Pultdach).

2.7 Von dieser Festsetzung ist folgende Ausnahme zulässig:

- Die Höhe baulicher Anlagen für die Verwendung erneuerbarer Energien mit einer Grundfläche von nicht mehr als 30 m² darf die festgesetzte Höhe bis zu 2 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Für die betroffene Baugrenze wird im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 für das Maß der baulichen Nutzung die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe von THmax 75,5 m üHN und die maximale Firsthöhe von 83,0 m üHN festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen werden in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86 übernommen. Das bestehende Mehrfamiliengebäude wurde innerhalb der Baugrenze mit einer Traufhöhe von 73,25 m über NHN und mit Firsthöhen von maximal 83,00 m über NHN errichtet. Es entspricht somit den Festsetzungen. Eine Anpassung dieser ist nicht vorgesehen.

Gebäudeteile mit einer Breite von maximal 3,5 m sind vorliegend nicht vorhanden. Für eine entsprechende Ausnahmeregelung besteht auch zukünftig keine Notwendigkeit. Aus diesem Grund erfolgte keine entsprechende Festsetzung.

Auf der Dachfläche des Gebäudes befinden sich Photovoltaikanlagen, welche gemäß der Festsetzung 2.7 mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² die maximale Firsthöhe um bis zu 2 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung wird somit in der vorliegenden Planung übernommen.

3. Bauweise

3.1 *In der offenen Bauweise (o) müssen die Außenwände, Traufen und Firste von mehr als 20 m langen Gebäuden nach jeweils mindestens 15 m Fassadenlänge auf mindestens 8 m Länge gegeneinander versetzt angeordnet werden. Der Versprung der Außenwandflächen und der Höhenversprung von Traufen und Firsten muss mindestens 0,5 m betragen.*

Das Mehrfamilienhaus, welches auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans errichtet wurde, hat eine Gesamtlänge von 26 m mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen sowie einen Versprung von 0,5 m der Außenwandflächen.

Eine erneute Festsetzung der maximalen Längen der Trauf- und Firstkanten, sowie der Außenwandflächen wird infolgedessen, dass sich auch zukünftig zu errichtende Gebäude in das vorhandene Ortsbild einpassen sollen, in den Bebauungsplan Nr. 86 übernommen.

4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

4.1 *Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur auf überbaubaren oder dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.*

4.2 *Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor überdachten Stellplätzen mindestens 3 m und vor Stellplätzen mindestens 1 m, neben oder hinter Einstellplätzen mindestens 1,5 m betragen.*

4.3 *Stellplätze, die im allgemeinen Wohngebiet (WA) in einem Abstand von weniger als 10 m vor der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung angelegt werden, sind zur Abschirmung vor Lärm zu schützender Nutzungen auf benachbarten Grundstücken entweder ganz oder teilweise zu überdachen oder zur Grenze mit einer Wand oder einem bepflanzten Wall von mindestens 1,5 m Höhe zu versehen.*

Innerhalb der Baugrenze befinden sich acht Garagenstellplätze unterhalb der Wohneinheiten. Die zusätzlich benötigten PKW-Stellplätze wurden abweichend der Festsetzung 4.1 außerhalb der Baugrenze errichtet. Mit der bedarfsgerechten Anordnung der Stellplätze und deren Zufahrten lässt sich eine Überschreitung der Baugrenzen und der Grundfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht vermeiden. Bebauungsplan Nr. 86 zielt für den einbezogenen Geltungsbereich darauf ab, dass die vorhandenen und für die Anwohner notwendigen Stellflächen planungsrechtlich gesichert werden. Dazu sollen die 4 PKW-Stellflächen außerhalb der Baugrenze legitimiert werden.

In dem Gebäude befinden sich insgesamt 11 Wohneinheiten, eine gastronomisch genutzte Räumlichkeit und 7 PKW-Stellplätze. Im Bereich der Erschließungsstraße befinden sich öffentliche Stellplätze, die den Bedarf jedoch nicht vollständig decken können.

Dementsprechend soll die Festsetzungssystematik die Errichtung von bis zu vier PKW-Stellplätzen außerhalb der Baugrenze planungsrechtlich ermöglichen.

Der durch die Festsetzung 4.2 vorgegebene Abstand von mindestens 1 m zur Straßenbegrenzungslinie wird eingehalten. Die PKW-Stellplätze befinden sich entgegen der Festsetzung 4.3 ohne eine zusätzliche Abschirmung von Lärm errichtete Wand oder Wall in einem Abstand von weniger als 10 m zu der Geltungsbereichsgrenze. Außerhalb der betroffenen Geltungsbereichsgrenze im Westen des Planungsraumes befindet sich jedoch ein Wall, welcher die angrenzenden Stellplätze auf einer Geländehöhe von ca. 65 m NHN von den Stellplätzen innerhalb des Planungsraumes auf einer Geländehöhe von ca. 69 m NHN optisch und akustisch trennt. Ein zusätzlicher Lärmschutz ist dementsprechend nicht erforderlich. Die allgemein gültigen Vorgaben zum Schallschutz gelten unabhängig der Festsetzung. Diese wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht aufgenommen.



Abbildung 5: vorhandene Geländehöhen, PKW-Stellplätze rot markiert (Geodatenviewer GAIA-MV)

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese nicht zu bepflanzen sind oder deren Bewuchs nicht zu schützen ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt werden.

Innerhalb des zur Rede stehenden Geltungsbereichs befinden sich keine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO. Derzeitig ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht vorgesehen. Bei einer Überschreitung zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von bis zu maximal 0,8 könnten auf Grund der bestehenden Versiegelung zudem maximal 16 m² innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich versiegelt werden. Eine Beschränkung zur Errichtung von Nebenanlagen ist auch zukünftig nicht notwendig, aus diesem Grund wird hierzu keine gesonderte Regelung getroffen.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplan Nr. 28 „Gregoriusberg“ zum Maß der baulichen Nutzung der Stadt Waren (Müritz) betreffen den vorliegenden Geltungsbereich nicht.

Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hieraus ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Flächenbezug	rechtskräftiger Bebauungsplan
Geltungsbereich	1.104 m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.104 m ²
GRZ 0,4	0,4
mögliche Flächenversiegelung laut festgesetzter GRZ (GRZ I)	441 m ²
mögliche Flächenversiegelung durch Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II)	220 m ²
Derzeit maximal zulässige Versiegelung	661 m²
bestehende Flächenversiegelung durch Gebäude	432 m ²
Bestehende Flächenversiegelung durch Terrasse	59 m ²
Bestehende Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und Stellplätze	434 m ²
Bestehende Versiegelung gesamt	866 m²

Entsprechend soll die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 86 „Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“ des Bebauungsplans eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl planungsrechtlich absichern, um bestehende und absehbare Konflikte zu überwinden und zu vermeiden.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von 1.104 m². Innerhalb des Geltungsbereiches wurden insgesamt 866 m² durch bauliche Anlagen überdeckt (siehe Abbildung 4).

Die zulässige Grundfläche, die, bei einer GRZ von 0,4 nach § 19 Abs. 2 BauNVO, von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 441 m². Die mit dem Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplans errichteten Hauptanlagen, das Gebäude einschließlich der dazugehörigen Terrasse, überdecken 432 m². Somit wird die GRZ durch das Gebäude eingehalten.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann eine Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, zugelassen werden.

Die Versiegelung der begeh- und befahrbaren Flächen inklusive der notwendigen PKW-Stellplätze beträgt insgesamt 434 m². Somit erfolgte eine Überschreitung der GRZ um ca. 0,4.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem die, für die bedarfsgerechte Nutzung notwendigen, Versiegelungen bereits durchgeführt wurden. Der zugrunde liegende Bebauungsplan wurde bereits vollzogen, eine weitere Verdichtung ist nicht vorgesehen. Demnach sind die Voraussetzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 erfüllt.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit dem notwendigen Bedarf der zusätzlichen PKW-Stellplätze, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung in dem allgemeinen Wohngebiet erforderlich sind, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 innerhalb des Planungsraumes zulässig.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2, 3 und 4 BauNVO von bis zu 0,8 ist zulässig.
2. Die Außenwände von Hauptgebäuden sind jeweils nach mindestens 15 m Fassadenlänge durch einen Versprung der Außenwandflächen und einen Höhenversprung von Traufen und Firsten von jeweils mindestens 0,5 m zu gestalten.
3. Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind bis zu 4 PKW-Stellplätze zulässig.
4. Die Höhe baulicher Anlagen für die Verwendung erneuerbarer Energien mit einer Grundfläche von nicht mehr als 30 m² darf die festgesetzte Höhe bis zu 2 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Grünflächen in einem Umfang von insgesamt 238 m² vorhanden (siehe Abbildung 4). Diese sind als Rasenflächen und Gehölzpflanzungen ausgebildet. Es befindet sich ein Baum innerhalb des Geltungsbereichs.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 sind diesbezüglich die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

Bebauungsplan Nr. 86 „Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“

Satzung der Begründung – August 2024

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.5 Neu anzulegende begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig befestigt sein können, wie befahrbare Wohnwege, PKW-Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden.

(M1 – Maßnahme 1 Grünordnerische Stellungnahme)

Bei den vorhandenen begeh- und befahrbaren Verkehrsflächen sowie PKW-Stellplätzen handelt es sich um wasser- und luftdurchlässige Pflastersteine. Um eine Entwässerung auf dem Grundstück zu ermöglichen, wird die Festsetzung im aktuellen Bebauungsplan aufgenommen.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

10.2 Stellflächen für mehr als 6 PKW-Standplätze sind auf einem mindestens 1,5 m breiten, dicht mit Sträuchern oder Stauden bepflanzten Grundstückstreifen einzugrünen. Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang von mindestens 16 cm, anzupflanzen.

(M11 – Maßnahme 11 Grünordnerische Stellungnahme)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 befinden sich 4 PKW-Stellplätze. Der Festsetzung entsprechend ist eine Eingrünung nicht notwendig. Südöstlich der Stellplätze wurde bereits ein großkroniger Baum gepflanzt. Ein zusätzliches Pflanzen ist nicht notwendig. Zusätzliche Stellflächen werden nicht hergestellt. Bei einer neuen Bebauung sind entsprechende Gehölze, die als Ausgleichmaßnahmen hergestellt wurden, entsprechend zu kompensieren.

11. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit im Wurzel-, Stamm- und Kronbereich nachhaltig zu schützen.

(M2 – Maßnahme 2 Grünordnerische Stellungnahme)

Die vorhandenen Gehölze werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans weder beseitigt, noch beeinträchtigt. Weitere Versiegelungen sind nicht vorgesehen. Festsetzungen werden nicht getroffen.

4.5 örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festbeschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 regelt die folgenden örtlichen Bauvorschriften unter dem § 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3):

12. Zulässige Farbtöne

Für die Bestimmung des Rahmens der Farbtöne sind durch die Nummern des Farbre-gisters RAL 840 HR bezeichneten Farbtöne maßgeblich, nicht jedoch die zu ihrer Be-zeichnung verwendeten Nummern.

Gedechte Farben im Sinne dieser Satzung sind Farbtöne, die mindestens zu 10 von Hundert aus Farbtönen der Farbreihen Grau oder Braun des Farbre-gisters RAL 840 HR bestehen.

13. Fassaden

13.1 *Für Außenwandflächen, die nicht als Sichtmauerwerk hergestellt werden, sind nur nicht glänzende Materialien in gedeckten Farbtönen der Farbreihen Gelb oder Weiß des Farbre-gisters RAL 840 HR zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststein, Metall oder Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind unzulässig.*

13.2 *Für Außenwandflächen benachbarter Gebäude sind die selben Materialien entspre-chend, jedoch mit unterschiedlichen Farbtönen zu verwenden. Gebäude im Sinne der Satzung ist eine Erschließungseinheit.*

13.3 *Für Sichtmauerwerk sind nur Materialien aus gebranntem Ton zulässig.*

13.4 *Nur für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile, wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze, darf Sichtbeton ohne Vorsatz aus natürlichen Materialien oder Materia-lien aus gebranntem Ton oder ohne handwerklich bearbeitete Oberfläche verwendet werden.*

13.5 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Giebelseiten der Gebäude durch Fenster oder mindestens 0,5 m vorspringende Gebäudeteile, wie z.B. Erker, Loggien, verglaste Balkone, zu gliedern.*

14. Dächer

14.1 *Als Dachformen sind nur geneigte Dächer zulässig.*

Von dieser Festsetzung sind bauliche Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² ausgenommen, nicht jedoch in Gruppen oder in Reihen von drei und mehr angeordneten Garagen und überdachte Stellplätze.

14.2 *Die Dachneigung des Hauptdaches muss bei Hauptgebäuden mindestens 35⁰ und darf höchstens 50⁰ betragen. Die auf einem gemeinsamen First zulaufenden Dach-flächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.*

14.3 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das oberste Vollgeschoss mehrgeschossiger Ge-bäude nur als Dachgeschoss zulässig.*

- 14.4 *Es sind nur Nebendächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, deren Grundfläche insgesamt nicht größer ist als die halbe Grundfläche der verbleibenden und ihnen zugeordneten Flächen des Hauptdaches.*
- 14.5 *Der Abstand zwischen Giebel, Grat oder Kehle eines Hauptdaches und Nebendächern, Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss mindestens 2 m betragen.*
- 14.6 *Die Traufe des Hauptdaches darf nur von Gebäudeteilen mit einer Breite bis zu 3,5 m, die von der Giebelseite mindestens 4,5 m Abstand halten, angeschnitten werden. Nur Dachaufbauten, deren First rechtwinklig zum First des Hauptdaches angeordnet wird, dürfen, gemessen von ihrer unteren Kante, die Fläche des Hauptdaches bis 5 m überragen.*
- 14.7 *Dächer dürfen nur mit Pfannen gedeckt oder begrünt werden. Für Dächer benachbart angeordneter Gebäude sind Materialien mit unterschiedlichen Farbtönen zu verwenden. Gebäude im Sinne dieser Satzung ist eine Erschließungseinheit.*
- 14.8 *Als Materialien für die Dachdeckung mehr als 35° geneigter Dächer sind nur unglasierte Pfannen in deckten Farben folgender Farbtöne und deren Zwischentöne zulässig: [...]*
- 14.9 *Als Materialien für die Eindeckung von Nebenanlagen, Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von höchstens 15 m² sind außerdem großformatige, glatte und patinierende Bleche zulässig.*
- Dächer von baulichen Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 20° sind extensiv mit trockenheitsresistenten Pflanzen, z.B. mit Sedum-Arten, so zu begrünen, dass sich innerhalb einer Vegetationsperiode eine geschlossene Pflanzendecke entwickeln kann.*

(M4 – Maßnahme 4 Grünordnerische Stellungnahme)

16. Sonstige bauliche Anlagen

- 16.1 *Für alle sichtbaren Teile der Überdachung von Stellplätzen, außer für Dachbedeckungen und -entwässerung, ist Holz in folgenden Farbtönen zulässig: [...]*
- 16.2 *Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen oder als eigenständige bauliche Anlagen zu gestalten.*

17. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 17.1 *Die Flächen zwischen Straßenverkehrsfläche und Vorderfronten der Gebäude sind – soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplätze und Zugänge mit Standplätzen für Zweiräder und Kinderwagen angelegt werden – als Vorgärten zu gestalten und je Hauseingang mit mindestens einem blühenden Laubbaum entweder als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 16 cm, oder als Stammbusch, mindestens 3 m hoch zu bepflanzen.*

(M 11 – Maßnahme 11 Grünordnerische Stellungnahme)

17.2 Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen sind außer standortverträglichen Laubbäumen und Sträuchern, vorwiegend der potentiell natürlichen Vegetation, Obstgehölze zulässig.

18. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Der Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,5 m betragen.

(M5 – Maßnahme 5 Grünordnerische Stellungnahme)

19. Begrünung baulicher Anlagen

19.1 Überdachte Stellplätze, Garagen und andere über 1 m hohe bauliche Nebenanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen oder an mindestens 2 Seiten mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

(M3 – Maßnahme 3 Grünordnerische Stellungnahme)

19.2 Hauptgebäude sind an mindestens zwei Seiten im Abstand von durchschnittlich 3 m mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begründen. Der Abstand zwischen den Pflanzern darf höchstens 5 m betragen. Es sind je Standort mindestens 70 x 70 cm große Pflanzflächen anzulegen und – soweit erforderlich – geeignete Rankhilfen mit ausreichendem Abstand zu befestigen.

(M3 – Maßnahme 3 Grünordnerische Stellungnahme)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) handelt, wer

1. Fassaden entgegen § 2 Punkt 13.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gestaltet;
2. Dächer entgegen § 2 Punkt 14.1; 14.2; 14.3 und 14.7 i.V.m. 14.8 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gestaltet;
3. Garagen und Stellplätze entgegen § 2 Punkt 15.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausführt;
4. Sonstige bauliche Anlagen (Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke) entgegen § 2 Punkt 16.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausführt;
5. Nicht überbaubare Grundstücksgrenzen entgegen § 2 Punkt 17.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausführt;
6. Einfriedungen entgegen § 2 Punkt 18 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausführt;
7. Die Begrünung baulicher Anlagen entgegen § 2 Punkt 19.1 und 19.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausführt.

Die örtlichen Bauvorschriften des bereits vollzogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Gregoriusberg“ werden nicht vollständig im Bebauungsplan Nr. 86 „Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“ übernommen.

Sie beinhalten vielfältige Regelungen bezüglich der zulässigen Farben, Fassaden- und Dachgestaltung. Nach § 8 BauGB enthält ein Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Hier können aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen getroffen werden. Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 beinhalten Regelungen, welche für die städtebauliche Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung relevant sind.

Die Stadt Waren (Müritz) beabsichtigt durch die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften, dass sich Neubauten dem Ortsbild anpassen. Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich dabei an der vorhandenen Bebauung innerhalb der Wohnsiedlung entlang der Straße „Am Gregoriusberg“.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Fassaden von Wohngebäuden sind mit weißer bis gelber Farbgebung zulässig.
2. Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.
3. Dacheindeckungen von Gebäuden sind als Pfannen mit roter, brauner oder oranger Farbgebung zulässig.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

5. Auswirkung der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86 „Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“ der Stadt Waren (Müritz) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird die festgesetzte Grundfläche von maximal 20.000 m² deutlich unterschritten. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Waren (Müritz).

Die bereits errichteten Stellplätze für die Bewohner des Mehrfamilienhauses, die sich außerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Gregoriusberg“ befinden, werden mit einer Anzahl von maximal vier festgesetzt. Zusätzliche PKW-Stellplätze im Geltungsbereich sind durch die Planung nicht vorgesehen. Es entstehen keine zusätzlichen Versiegelungen.

Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Ferienwohnung innerhalb des Planungsraumes verhindert die Verwendung von benötigtem Wohnraum für eine touristische Nutzung. Somit werden attraktive Wohneinheiten als solche planungsrechtlich gesichert.

Ver- oder Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Waren GmbH befinden sich nicht innerhalb des zur Rede stehenden Bereichs der Pkw-Stellplätze.

Durch die vorliegende Planung werden die durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht beseitigt. Ein Verlust der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nicht, somit wird die ursprüngliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht beeinträchtigt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Absatz 3 Satz 6 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu betrachten. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach für den Bebauungsplan Nr. 86 nicht notwendig.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 4 PKW-Stellplätze. Der Festsetzung *10.2 des Bebauungsplans Nr. 28 „Gregoriusberg“* (siehe 4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend wurde bereits ein großkroniger Baum als Ausgleich für die errichteten Stellplätze gepflanzt. Ein zusätzliches Pflanzen ist demnach nicht notwendig. Bei einer neuen Bebauung sind entsprechende Gehölze, die als Ausgleichsmaßnahmen hergestellt wurden, entsprechend zu kompensieren. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der ursprüngliche Ausgleich nicht beeinträchtigt wird.

Da es sich bei der zur Rede stehenden Planung um die Sicherung des Bestands handelt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Hierzu zählen beispielsweise das Landschafts- bzw. Ortsbild, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser.

Weitere Auswirkungen der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhersehbar.

Bebauungsplan Nr. 86 „Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“

Satzung der Begründung – August 2024

6. Hinweise

Hinweis zum künftigen Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des festzusetzenden Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Feisneck, dessen Verfahren gemäß der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 22.07.2024 gegenwärtig unmittelbar vor der Feststellung steht. Demnach befindet sich der Planungsraum innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone IIIB. Nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz können in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach Absatz 1 getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet ist. Diese sind innerhalb des Planungsraumes zu beachten.

Durch die vorliegende Planung werden bereits hergestellte Stellplätze innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich legitimiert. Durch die Festsetzungen werden keine grundwassergefährdenden Maßnahmen ermöglicht.

Die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Feisneck ist nach ihrer Festsetzung künftig zu beachten.

Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen

Werden während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen und/oder Einlagerungen in die Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen sind oder sein können, entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind, bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege, für die fachgerechte Untersuchung, in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Hinweis Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 1 BBodenSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial oder Recyclingmaterial, auf Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab dem 01.08.2023 die Forderungen gemäß §§ 6 bis 8 der novellierten gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend Ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Hinweis Löschwasser

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Hinweis Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Kampfmittel belasteten Gebiet.

Sollten dennoch bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Die Stadtvertretung hat am 05. März 2025 die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 86 „Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“ gebilligt.

Waren (Müritz), den 08.12.2025





 Der Bürgermeister