

Entwurf



Satzung der Stadt Waren (Müritz)

über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76



„Wohnbebauung Am Volksbad“

gelegen im westlichen Stadtgebiet an der Straße „Am Volksbad“
(Flur 13, Gemarkung Waren)
(einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 a Abs. 1 BauGB
ohne Umweltbericht)

Begründung

nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBl. I. S. 2634)

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4 BauGB

Bearbeiter:
Stadt Waren (Müritz)
Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung
Sachgebiet Stadtplanung / Wirtschaftsförderung / Baurecht
Waren (Müritz),2024



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Ursprüngliche Ziele und Inhalte des aufzuhebenden Bebauungsplanes	4
2.2	Anlass und gesetzliche Grundlage der Aufhebungssatzung	4
3.	Gegenwärtige Situation im Plangebiet/Bestandsbeschreibung	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	6
4.4	Sanierungsrecht – Sanierungssatzung „Nördliche Innenstadt“	6
5.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planaufhebung	6
6.	Auswirkungen der Aufhebung	6
6.1	Planungsrechtliche Situation	6
6.2	Umweltauswirkungen	6
7.	Entschädigungsansprüche und Kosten	7

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 76 „Wohnbebauung Am Volksbad“ liegt im Nordwesten der Stadt, in der Flur 13 der Gemarkung Waren und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Bebauung entlang der Straße „Röbeler Chaussee 3,5,7,9,11,13“;
- im Osten: durch die Bebauung an der „Walther-Rathenau-Straße“;
- im Süden: durch die Bebauung entlang der Straße „Am Volksbad“;
- im Westen: durch die Gemeindestraße „Am Volksbad“, der Wohnbebauung „Am Volksbad 6“ sowie der angrenzenden Magerrasenfläche oberhalb des Volksbades mit der Wetterstation.

Er umfasst die Flurstücke 64/3, 65/11, 67/4 sowie teilweise die Flurstücke 64/6 und 65/9 und hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan (Anlage) gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

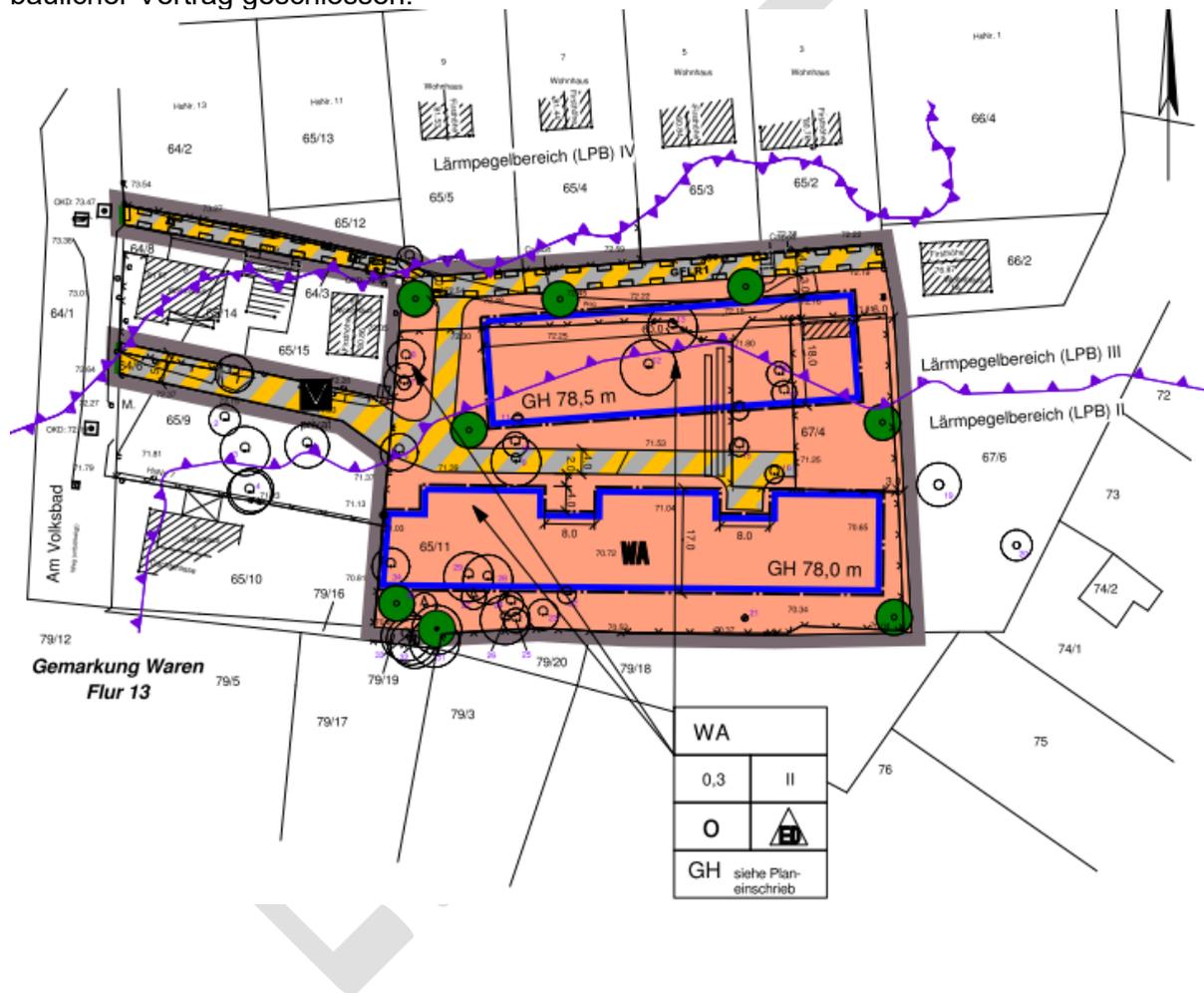


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Geltungsbereich rot) – ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Ursprüngliche Ziele und Inhalte des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Ziel der Planung war die städtebauliche Entwicklung des Quartiers zu einem Wohngebiet und somit die Nachverdichtung des bestehenden Quartiers. Der Flächennutzungsplan sieht für dieses Gebiet bereits eine Wohnbaufläche vor. Auf Grund der Nähe zur Bundesstraße B 192 / Röbeler Chaussee sowie der unzureichenden Erschließungsanlage / Zuwegung war die Durchführung eines Planverfahrens erforderlich. Der Bebauungsplan wurde am 29.07.2017 wirksam. Mit dem damaligen Investor wurde zwecks Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere für die Absicherung einer ausreichenden Erschließung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.



Gemäß dem städtebaulichen Lageplan (siehe nachfolgend - Abb. 6) waren insgesamt 16 Wohneinheiten geplant. Diese sollten in zwei Wohngebäuden mit je 2 Wohneinheiten sowie in drei Gebäuden mit je 4 Wohneinheiten realisiert werden. Die Hauptzufahrt sollte über die Flurstücke 64/6 und 65/9 erfolgen. Die vorhandene Zufahrt (Flurstück 64/3) mit der Erschließung der Wohngebäude „Am Volksbad 8 und 8a“ sowie der rückwärtigen Erschließung der Wohngebäude Röbeler Chaussee 1a, 3, 5, 7, 9, 11 und 13 sollte in der jetzigen Form erhalten bleiben. Alle Verkehrsflächen wurden als Privatstraßen geplant.



**Abbildung 6 städtebaulicher Lageplan / Testentwurf;
Ocean Architects, Christian Klein, Waren (Stand 11/2016)**

2.2 Anlass und gesetzliche Grundlage der Aufhebungssatzung

Der Investor hat den städtebaulichen Vertrag mit der Stadt gekündigt. Damit ist die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr möglich, da die Stadt keinen Zugriff auf die Flurstücke hat, die für die Herstellung der Haupteerschließungsanlage benötigt werden. Zudem hat die Stadt den Beschluss zum Verkauf der Flurstücke 64/3; 65/11 und 67/4 an den Investor zurückgenommen, da die Voraussetzungen zum Verkauf nicht erfüllt wurden. Unter diesen Voraussetzungen ist die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr möglich. Mit einem geänderten Geltungsbereich soll mit einem neuen Planverfahren die Bebauung ermöglicht werden (B-Plan Nr. 87 „Wohnpark am Volksbad“).

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Aufhebung. Das Verfahren zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens wurde gem. § 8 BauGB mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung am 20.01.2022 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Warener Wochenblatt sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 76 wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber hat im Abs.4 explizit nochmals geregelt, dass die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 des § 13 a auch für die Aufhebung eines solchen Bebauungsplanes gelten. Daher soll von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. In einer frühzeitigen

Stadt Waren (Müritz)

Begründung zur Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 76 „Wohnbebauung Am Volksbad“

Unterrichtung der Öffentlichkeit zum B-Plan Nr. 87 „Wohnpark am Volksbad“ wurde jedoch darauf hingewiesen, dass der B-Plan Nr. 76 wegen fehlender Durchführbarkeit aufgehoben werden soll.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet/Bestandsbeschreibung

Das Aufhebungsgebiet grenzt an die Straße „Am Volksbad“ an. Über einen unbefestigten schmalen Erschließungsweg wird das innere Plangebiet erschlossen. Diese Erschließung stellt jedoch keine ausreichende Erschließung dar. Hinzu kommt, dass die Grundstückseinfriedung des Grundstücks „Röbeler Chaussee 9“ nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entspricht. Ein Teil dieses Grundstücks wird gegenwärtig als rückwärtige Zuwegung zu den Wohngebäuden der Röbeler Chaussee genutzt. Dieser Grundstückskonflikt muss im neuen B-Plan Nr. 87 „Wohnpark am Volksbad“ gelöst werden.

Das innere Plangebiet liegt zudem ohne Nutzung brach, lediglich eine kleine Fläche wird noch kleingärtnerisch genutzt. Die Rechtsverhältnisse wurden durch den Investor nicht geklärt.

Für die angrenzenden Grundstücke „Röbeler Chaussee 1 a, 3, 5, 7, 9 und 11 sowie für das Grundstück „Am Volksbad 8 a“ wurde ein Wegerecht über das Flurstück 64/3 gesichert.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Waren (Müritz) ist ein Mittelzentrum mit einer Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung als Vorbehaltsgebiet Tourismus. „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. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche.“ Diese im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 vorgenommene Definition bedient die Stadt Waren (Müritz) schon seit vielen Jahren. Waren (Müritz) ist daher ein lebenswerter Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsort.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RRMS) sind die Ziele der Raumordnung für die Kommunen der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte dargelegt. Die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum dient der Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Leistungen des gehobenen Bedarfs. Die nah zur Müritz gelegenen Bereiche wurden zudem als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Die Zentralen Orte sollen die überörtliche Bündelungsfunktion übernehmen und als Schwerpunkte der allgemeinen Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden (Punkt 3.2.1). Die Wohnungsbautätigkeit soll sich nach Punkt 4.1.4 auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte konzentrieren. Dabei ist die Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Begründend wird ausgeführt: „Die Siedlungstätigkeit ist schwerpunktmäßig auf den Innenbereich von Ortslagen unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale zu konzentrieren. Innen- vor Außenentwicklung zielt auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedelung entgegen. Darüber hinaus werden bestehende

Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet und Investitionskosten für neue Infrastruktur eingespart.“

An den Aussagen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird auch mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung festgehalten. Nachfolgende Planungen sollen sich daran orientieren.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. An diesen Planungszielen soll auch mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung festgehalten werden.

4.3 Landschaftsplan

Die Festsetzungen, Aussagen und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden durch die Aufhebung nicht berührt.

5. Allgemeine Ziel und Zwecke der Planaufhebung

Ziel dieses Verfahrens ist die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Wohnbebauung Am Volksbad“ wegen fehlender Umsetzbarkeit.

6. Auswirkungen der Aufhebung

6.1 Planungsrechtliche Situation und Beurteilung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes stellt sich das Gebiet wieder als unbepannter Siedlungsbereich ohne eine ausreichend gesicherte Erschließung dar. Eine neue Entwicklung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nur über ein neues Planverfahren möglich. Daher wurde für einen Teilbereich des B-Planes Nr. 76 eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der B-Plan Nr. 87 „Wohnpark am Volksbad“ beschlossen. Mit diesem gesonderten Aufhebungsverfahren wird ausgeschlossen, dass der B-Plan Nr. 76 weiter gilt, auch wenn der B-Plan Nr. 87 „Wohnpark am Volksbad“ sich verzögert, nicht zustande kommt oder sich nach gerichtlicher Überprüfung als unwirksam erweist. Der B-Plan Nr. 87 deckt zudem nicht den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 ab.

6.2 Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind, bedingt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes, nicht zu erwarten.

Durch die Aufhebung des B-Planes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.

7. Entschädigungsansprüche und Kosten

Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Für beide Rechtsgrundlagen liegen keine Voraussetzungen vor, so dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes weder Entschädigungs- noch Schadensersatzansprüche erkennbar sind. Da dem Investor die Flurstücke 64/3; 65/11 und 67/4 nicht gehörten, wird durch die Aufhebung deren Wert nicht gemindert. Auch die durch den Investor selbst

Stadt Waren (Müritz)

Begründung zur Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 76 „Wohnbebauung Am Volksbad“

eingebrachten Teilflächen der Flurstücke 64/6 und 65/9 erfahren durch die Aufhebung keine Wertminderung. Sie waren als Verkehrsfläche im B-Plan festgesetzt und stellen sich nunmehr als gem. § 34 BauGB zu nutzende Wohnbaufläche dar.

Es können auch keine Schadensersatzansprüche aus Amtspflichtverletzung gem. § 839 BGB geltend gemacht werden. Der Investor hat die Voraussetzungen zum Erwerb der Flurstücke 64/3; 65/11 und 67/4 nicht erfüllt, so dass er nicht in den Besitz der Flächen kam.

Des Weiteren hat der Investor mit der Kündigung des städtebaulichen Vertrages die Grundlage für die Nichtumsetzung der Planinhalte selbst veranlasst.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Wohnbebauung Am Volksbad“ entstehen der Stadt Waren (Müritz) keine Kosten.

Die Stadtvertretung hat am die Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Wohnbebauung Am Volksbad“ gebilligt.

Waren (Müritz),

N. Möller
Bürgermeister