



**2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 29  
„Fontanestraße“**

# **BEGRÜNDUNG**



## **1. Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten. Die 2. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 3. September 2003 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Stadt Waren (Müritz) verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Der mit Datum vom 31. März 1998 wirksame Teil -Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) weist für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus diesem Teil - Flächennutzungsplan.

## **2. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt südlich der Stadtmitte von Waren, und südlich der Fontanestraße. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Fontanestraße und südlich der Warener Stadtforst.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich nur auf die Grundstücke an der Fontanestraße mit der Flurstücksbezeichnung 74 und 82/2, der Flur 62, Gemarkung Waren.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan -Anlage 1- zur Satzung gekennzeichnet.

## **3. Planungserfordernis**

Der Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt wurde, ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Um die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern, reichten die planersetzenden Vorschriften in § 34 BauGB nicht aus. Der einfache Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten. Ein im Gebiet vorhandenes Hotel will sich auf seinem Grundstück erweitern. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist diese 2. Änderung erforderlich.

Ein sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Das ergibt sich schon daraus, dass die örtlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und es keiner Festsetzung dafür bedarf. In der 2. Änderung werden nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den örtlichen Bauvorschriften getroffen. Daher kommt ein sog. einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Betracht. Ein Vorhaben ist somit zulässig, soweit es den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ nicht widerspricht, im übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs erforderlich.



## 4. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Charakter der Fontanestraße ist die villenartige Bebauung auf großen stark eingegrünten Grundstücken. Dies ist auch die besondere städtebauliche Bedeutung die die Fontanestraße für die Stadt hat.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ wurden Regelungen getroffen, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten. Für das überplante Grundstück wäre nach diesen Festsetzungen keine Erweiterung möglich. Um den vorhandenen Hotelbetrieb die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, hat die Stadtvertretung beschlossen, die 2. Änderung zum Bebauungsplan durchzuführen. Das Hotel hat z.Z. 48 Betten und eine Restauration mit 80 Plätzen. Die Erweiterung sieht den Neubau von 36 Betten mit einem Wellnessbereich sowie ein Gebäudeneubau mit einem Konferenzraum von 70 Plätzen vor.

#### (1) Maximal zulässige Grundfläche

Es wird für die überplanten Flurstücke entsprechend der geplanten Erweiterung eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Aufgrund der Hotelnutzung ist diese größer als bei den in der Fontanestraße üblichen Villenbauten. Die Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einbezogen. Für diese Anlagen wird eine Überschreitung der Grundfläche um maximal 50 von Hundert zugelassen, aber nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45.

Um besondere Fälle situationsgerecht lösen zu können, ist ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Grundfläche um 10 von Hundert zulässig unter der Maßgabe, dass die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird.

#### (2) Gebäudehöhe

Die maximale Firsthöhe für Neubauten wird auf 13,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die natürliche Erdoberfläche des Grundstücks. Dadurch soll der Baumbestand seine prägende Wirkung behalten und die Gehölzkulisse an der Müritz nicht beeinträchtigt werden. Für die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle ist ein Überschreiten der festgesetzten Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.

### 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Da für einen Hotelbetrieb ein anderer Platzbedarf besteht als für ein Wohngebäude sind die Baugrenzen entsprechend festgesetzt. Die Baugrenze zur Fontanestraße ist entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Für die hintere Baugrenze ist ein Grenzabstand von 3,00 m festgesetzt. So bietet es dem Hotel genügend Möglichkeiten die Gebäude und die entsprechende Stellplätze auf dem Grundstück zu realisieren.



## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

### 5.1 Zu erwartende Eingriffe in Natur, Landschaft und Ausgleich

Der Planbereich ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Die Überplanung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt, um die weitere städtebauliche Entwicklung im Sinne der Erhaltung des speziellen Charakters des Gebiets zu steuern. Neue oder zusätzliche Baumöglichkeiten werden durch diesen Bebauungsplan nicht eröffnet.

Sie sind schon nach § 34 BauGB zulässig. Daher sind auch Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist dafür ein Ausgleich nicht erforderlich.

### 5.2 Schutz des Baumbestandes

Die Stadt Waren (Müritz) hat eine eigene Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Waren (Müritz) (Baumschutzsatzung), welche am 21. Oktober 2003 in Kraft getreten ist (veröffentlicht im Warener Wochenblatt vom 20. Oktober 2003). Der vorhandene Gehölzbestand unterliegt dieser Baumschutzsatzung.

## 6. Waldabstand

Die Grundstücke der Fontanestraße grenzen südlich direkt an die Waldkante. Der gesetzlich festgesetzte Waldabstand kann bei der Erweiterung des Hotels nicht eingehalten werden. Während des Verfahrens gab es mehrere Vororttermine mit den Vertretern des Landesamtes für Forsten und Großschutzgebiete Malchin, dem Forstamt Nossentiner Heide und Vertretern der Stadt sowie des Investors. Es wurde sich für eine Waldumwandlung für eine Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> (das entspricht dem 30 m Waldabstand) verständigt. Die Stadt hat als Grundstückseigentümer diese Waldumwandlung beantragt. Mit dem Investor wird eine Vereinbarung über die volle Übernahme aller aus dem Waldumwandlungsverfahren resultierenden Kosten abgeschlossen.

Waren (Müritz), den 2. Mai 2005



*E. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister





**3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 29  
„Fontanestraße“**

**BEGRÜNDUNG**



## 1. **Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten. Die 3. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25. August 2005 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Stadt Waren (Müritz) verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Der mit Datum vom 31. März 1998 wirksame Teil -Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) weist für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus diesem Teil - Flächennutzungsplan.

## 2. **Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt südlich der Stadtmitte von Waren, und nördlich der Fontanestraße.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich nur auf die Grundstücke an der Fontanestraße mit der Flurstücksbezeichnung 39/1 und 39/2, der Flur 62, Gemarkung Waren.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan -Anlage 1- zur Satzung gekennzeichnet.

## 3. **Planungserfordernis**

Der Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt wurde, ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Um die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern, reichten die planeretzenden Vorschriften in § 34 BauGB nicht aus. Der einfache Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten. Ein im Gebiet vorhandenes Golfinternat will das auf seinem Grundstück vorhandene Nebengebäude umnutzen und sich so auf seinem Grundstück erweitern. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist diese 3. Änderung erforderlich.

Ein sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Das ergibt sich schon daraus, dass die örtlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und es keiner Festsetzung dafür bedarf. In der 3. Änderung werden nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Daher kommt ein sog. einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Betracht. Ein Vorhaben ist somit zulässig, soweit es den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ nicht widerspricht, im übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Das Vorhaben, die Umnutzung eines vorhandenen Nebengebäudes in Internatsräume, unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.



Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben und das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.  
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs erforderlich.

#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

##### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Der ursprüngliche Charakter der Fontanestraße ist die villenartige Bebauung auf großen stark eingegrünten Grundstücken. Dies ist auch die besondere städtebauliche Bedeutung die die Fontanestraße für die Stadt hat.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ wurden Regelungen getroffen, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten. Bei bereits bebauten Grundstücken wurde der Bestand der Hauptnutzung festgesetzt. Für das überplante Grundstück wäre nach diesen Festsetzungen keine Umnutzung des Nebengebäudes möglich. Es ist keine weitere Neubebauung geplant, sondern nur die Umnutzung eines vorhandenen Nebengebäudes in Internatsräume. Um dem vorhandenen Internat die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, hat die Stadtvertretung beschlossen, die 3. Änderung zum Bebauungsplan durchzuführen.

- (1) **Maximal zulässige Grundfläche**  
Es wird für die überplanten Flurstücke entsprechend der geplanten Umnutzung eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Aufgrund der Internatsnutzung ist diese größer als bei den in der Fontanestraße üblichen Villenbauten. Die Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einbezogen. Für diese Anlagen wird eine Überschreitung der Grundfläche um maximal 50 von Hundert zugelassen, aber nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45.

Um besondere Fälle situationsgerecht lösen zu können, ist ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Grundfläche um 10 von Hundert zulässig unter der Maßgabe, dass die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird.

##### **4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Da für einen Internatsbetrieb ein anderer Platzbedarf besteht als für ein Wohngebäude sind die Baugrenzen entsprechend festgesetzt. Da das umzunutzende Nebengebäude sehr dicht an der Straße steht, wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 1,00 m zur Fontanestraße festgesetzt. Die hintere Baugrenze wird nicht geändert. Hier bleibt die Festsetzung von 32,00 m zur Fontanestraße bestehen.



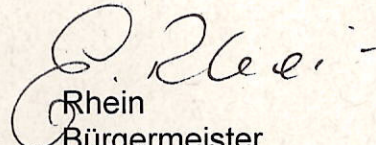
## 5. Umweltschutz

### 5.1 Zu erwartende Eingriffe in Natur, Landschaft und Ausgleich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Die Überplanung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgte, um die weitere städtebauliche Entwicklung im Sinne der Erhaltung des speziellen Charakters des Gebiets zu steuern. Neue oder zusätzliche Baumöglichkeiten wurden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet. Sie waren schon nach § 34 BauGB zulässig. Daher sind auch Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund des Bebauungsplanes zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist dafür ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die 3. Änderung werden die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ den Erfordernissen angepasst. Dies erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Waren (Müritz), den 16. Dezember 2005

  
Rhein  
Bürgermeister







**4. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 29  
„Fontanestraße“**

# **BEGRÜNDUNG**





## **1. Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten. Die 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde für verschiedene Teilbereiche durchgeführt. Sie behalten weiter ihre Rechtskraft.

Die 4. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 5. April 2006 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus diesem Flächennutzungsplan.

## **2. Lage des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ vom 27.02.2001.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan -Anlage 1- zur Satzung gekennzeichnet.

## **3. Planungserfordernis**

Der Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt wurde, ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Um die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern, reichten die planeretzenden Vorschriften in § 34 BauGB nicht aus. Der einfache Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten.

In der 4. Änderung soll nur eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB für neu zu bildende Grundstücke geregelt werden. Ergänzt wird somit der § 3 der Satzung mit dem neuen Absatz 7. Ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB ist daher nicht erforderlich. Das ergibt sich schon daraus, dass die örtlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und es keiner Festsetzung dafür bedarf. Daher kommt ein sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Betracht. Ein Vorhaben ist somit zulässig, soweit es den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ nicht widerspricht, im übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die möglichen Vorhaben unterliegen nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben und das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs erforderlich.



#### 4. **Festsetzungen des Bebauungsplans**

Im Bereich der nördlichen Fontanestraße liegen sehr große Grundstücke. Einige davon sind auch noch nach Grundstücksteilungen jeweils über 2000 m<sup>2</sup> groß. Diese großen Grundstücke dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ nur mit einer maximalen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> bebaut werden. Für diese großen Grundstücke soll eine Ausnahme geregelt werden. Diese Ausnahmeregelung ergänzt in Absatz 7 den § 3 der Satzung. Die festgesetzten Baugrenzen werden dabei aber nicht verändert. So kann nach einer Teilung nur auf den Grundstücken, die auch ein Baufeld ausgewiesen haben, gebaut werden. Die einzeilige Bebauung wird somit weiterhin erhalten.

#### 5. **Umweltschutz**

##### **Zu erwartende Eingriffe in Natur, Landschaft und Ausgleich**

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Die Überplanung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgte, um die weitere städtebauliche Entwicklung im Sinne der Erhaltung des speziellen Charakters des Gebiets zu steuern. Neue oder zusätzliche Baumöglichkeiten wurden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet. Sie waren schon nach § 34 BauGB zulässig. Daher sind auch Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund des Bebauungsplanes zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist dafür ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die 4. Änderung werden die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ den Erfordernissen angepasst. Dies erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Waren (Müritz), den 14.12.2006



*J. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister





**5. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 29  
„Fontanestraße“**

# **BEGRÜNDUNG**





## **1. Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten. Die 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde für verschiedene Teilbereiche durchgeführt. Sie behalten weiter ihre Rechtskraft. Die 4. Änderung wurde für den gesamten Geltungsbereich aufgestellt und behält weiterhin ihre Rechtskraft.

Die 5. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12. Juli 2007 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus diesem Flächennutzungsplan.

## **2. Lage des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ vom 27.02.2001.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

## **3. Planungserfordernis**

Der Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt wurde, ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Um die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern, reichten die planersetzenden Vorschriften in § 34 BauGB nicht aus. Der einfache Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten.

In der Satzung ist auch das Maß der baulichen Nutzung geregelt. Da es bei der Auslegung des § 3 Abs. 2 der Satzung zu unterschiedlichen Auffassungen kommt, soll mit der 5. Änderung der Satzung klargestellt werden, dass nach Abbruch des Bestandes § 3 Abs. 1 der Satzung gilt. Des weiteren soll die örtliche Bauvorschrift gem. § 8 Abs. 4 ergänzt werden. Ziel des Bebauungsplanes war der Erhalt der Villenartigen Bebauung in der Fontanestraße. In der Vergangenheit kamen jedoch vermehrt Anfragen zu anderen Dacheindeckungen. Durch die Ergänzung werden jetzt auch ausnahmsweise Biber-schwanzdeckungen in anthrazit bis schwarz zulässig.

Ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB ist daher nicht erforderlich. Das ergibt sich schon daraus, dass die örtlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und es keiner Festsetzung dafür bedarf. Daher kommt ein sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Betracht. Ein Vorhaben ist somit zulässig, soweit es den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ nicht widerspricht, im übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die möglichen Vorhaben unterliegen nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeits-



prüfung. Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben und das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.  
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs erforderlich.

#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Im § 3 Abs. 2 der Satzung ist geregelt, dass für bestehende Gebäude auf den aufgezählten Flurstücken der Bestand festgesetzt wird. Dabei handelt es sich um Gebäude, die eine größere Grundfläche haben, als nach § 3 Abs. 1 der Satzung zulässig ist. Mit der 5. Änderung der Satzung soll klargestellt werden, dass nach Abbruch des Bestandes § 3 Abs. 1 der Satzung gilt. Damit gilt die allgemeine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, also die zulässige Grundfläche in Abhängigkeit zur Flurstücksgröße. Die größere Grundfläche gilt nur beim Erhalt des vorhandenen Gebäudes.

#### **5. Umweltschutz**

##### **Zu erwartende Eingriffe in Natur, Landschaft und Ausgleich**

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Die Überplanung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgte, um die weitere städtebauliche Entwicklung im Sinne der Erhaltung des speziellen Charakters des Gebiets zu steuern. Neue oder zusätzliche Baumöglichkeiten wurden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet. Sie waren schon nach § 34 BauGB zulässig. Daher sind auch Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund des Bebauungsplanes zulässig.  
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist dafür ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die 5. Änderung werden die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ klargestellt. Dies erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Waren (Müritz), den 29.04.2008



*Rhein*  
Bürgermeister





**6. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 29  
„Fontanestraße“**

# **BEGRÜNDUNG**





## 1. **Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten. Die 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde für verschiedene Teilbereiche durchgeführt. Sie behalten weiter ihre Rechtskraft. Die 4. und 5. Änderung wurde für den gesamten Geltungsbereich aufgestellt und behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

Die 6. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21. September 2011 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus diesem Flächennutzungsplan.

## 2. **Lage des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ vom 27.02.2001.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

## 3. **Planungserfordernis**

Der Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt wurde, ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Um die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern, reichten die planersetzenden Vorschriften in § 34 BauGB nicht aus. Der einfache Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten.

Ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB ist daher nicht erforderlich. Das ergibt sich schon daraus, dass die örtlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und es keiner Festsetzung dafür bedarf. Daher kommt ein sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Betracht. Ein Vorhaben ist somit zulässig, soweit es den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ nicht widerspricht, im übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die möglichen Vorhaben unterliegen nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben und das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs erforderlich.



Das Flurstück 29/6 gehörte ursprünglich zum Gesamtflurstück 29. Die Mieter des Eigenheims konnten das Gebäude sowie ca. 1200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Zuge des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 15.03.1990 erwerben. Der Alteigentümer hat die verbleibenden Grundstücksflächen rückübertragen bekommen. Das ehemalige Gesamtgrundstück wurde nunmehr durch das mittig liegende Hausgrundstück in drei Grundstücke geteilt. Der Altbesitzer hat 2 Grundstücke, die so nicht bebaubar sind, rückübertragen bekommen. Um dafür einen Ausgleich zu schaffen, soll auf dem Flurstück 29/6 eine Baugrenze festgesetzt werden. Somit kann dieses Grundstück innerhalb des Baufeldes entsprechend seiner Größe, wie die vergleichbaren Grundstücke in der Fontanestraße, bebaut werden. Die Baugrenzen werden im hinteren Grundstücksteil festgesetzt, somit verbleibt ein Grossteil des Grundstücks von der Straße einsehbar unbebaut.

#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Für das Flurstück 29/6 waren bisher keine Baugrenzen festgesetzt. Um eine Baumöglichkeit für dieses Grundstück zu schaffen, wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 38 m und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 50 m von der südlichen Flurstücksgrenze festgesetzt. Die südliche Flurstücksgrenze ist die Grenze zur Fontanestraße und die hintere Baugrenze ist die Flurstücksgrenze des Flurstücks 29/5.

#### **5. Umweltschutz**

##### ***Zu erwartende Eingriffe in Natur, Landschaft und Ausgleich***

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Die Überplanung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgte, um die weitere städtebauliche Entwicklung im Sinne der Erhaltung des speziellen Charakters des Gebiets zu steuern. Neue oder zusätzliche Baumöglichkeiten wurden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet. Sie waren schon nach § 34 BauGB zulässig. Daher sind auch Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund des Bebauungsplanes zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist dafür ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die 6. Änderung werden die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ klar gestellt. Dies erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Waren (Müritz), 16. April 2012



*Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister





**7. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 29  
„Fontanestraße“**

**BEGRÜNDUNG**



## **1. Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten. Die 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde für verschiedene Teilbereiche durchgeführt. Sie behalten weiter ihre Rechtskraft. Die 4. bis 6. Änderung wurde für den gesamten Geltungsbereich aufgestellt und behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

Die 7. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10. April 2013 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus diesem Flächennutzungsplan.

## **2. Lage des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ vom 27.02.2001.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

## **3. Planungserfordernis**

Der Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt wurde, ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Um die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern, reichten die planersetzenden Vorschriften in § 34 BauGB nicht aus. Der einfache Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten.

Ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Das ergibt sich schon daraus, dass die örtlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und es keiner Festsetzung dafür bedarf. Daher kommt ein sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Betracht. Ein Vorhaben ist somit zulässig, soweit es den Festsetzungen der 7. Änderung und der vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ nicht widerspricht, im übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der sich aus der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die möglichen Vorhaben unterliegen nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben und das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs erforderlich.



Die Flurstücke 69/2 mit einer Größe von 509 m<sup>2</sup> und 69/4 mit einer Größe von 334 m<sup>2</sup> konnten auf Grund ihrer Größe nicht bebaut werden. Somit wurden im Bebauungsplan für diese Flurstücke auch keine Baugrenzen festgesetzt. Mit der Verschmelzung dieser beiden Flurstücke entstand das Flurstück 69/5 mit einer Größe von 843 m<sup>2</sup>. Nunmehr beträgt die maximal zulässige Grundfläche entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 zum Maß der baulichen Nutzung bei dieser Grundstücksgröße 120 m<sup>2</sup>. Die Baugrenzen werden analog den gültigen Baugrenzen festgesetzt.

#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Für die Flurstücke 69/2 und 69/4 waren bisher keine Baugrenzen festgesetzt. Die Grundstücke hatten eine Größe von 509 m<sup>2</sup> und 334 m<sup>2</sup>. Durch Verschmelzung dieser Flurstücke ist ein Gesamtflurstück mit einer Größe von 843 m<sup>2</sup> entstanden. Um nunmehr eine Baumöglichkeit für dieses Grundstück zu schaffen, wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 6 m und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 26 m von der nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt. Diese Baugrenzen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 zur überbaubaren Grundstücksfläche.

#### **5. Umweltschutz**

##### ***Zu erwartende Eingriffe in Natur, Landschaft und Ausgleich***

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Die Überplanung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgte, um die weitere städtebauliche Entwicklung im Sinne der Erhaltung des speziellen Charakters des Gebiets zu steuern. Neue oder zusätzliche Baumöglichkeiten wurden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet. Sie waren schon nach § 34 BauGB zulässig. Daher sind auch Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund des Bebauungsplanes zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist dafür ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die 7. Änderung werden die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ klar gestellt. Dies erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Waren (Müritz), 29.08.2013



  
Rhein  
Bürgermeister