



Begründung

Nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eldenholz“ der Stadt Waren (Müritz)

Für den Bereich Eldenholz,
südlich der Straße „Eldenholz“, westlich der Rübeler Chaussee und
nördlich der Straße „Am Hasenkamp“

Bearbeitet:

Stadt Waren (Müritz)
Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung
SG Planung/ Wirtschaftsförderung

Waren (Müritz), den 15.06.2016



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Bereits im Herbst 1991 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 „Eldenholz“ die Planung begonnen. Die erste Änderung wurde dann im Juni 1995 bekannt gemacht.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes war es, eine vorhandene Bebauung entlang der Straße Eldenholz zu ergänzen und damit den städtebaulichen Abschluss und den Übergang zum Wald zu bilden. Es wurden 17 Eigenheimgrundstücke und ein Standort für eine Pension ausgewiesen. Die Pension sollte als geschlossener Riegel die Immissionen der B 192 zu den Einfamilienhäusern abschirmen. Die Eigenheimgrundstücke konnten sehr schnell verkauft und bebaut werden, jedoch fand sich gut 20 Jahre kein Interessent für den Bau einer Pension.

Im Jahre 2015 wurde das Grundstück erneut ausgeschrieben, nunmehr konnte ein Interessent gewonnen werden. Das Baukonzept entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Einzelne Festsetzungen sind jedoch den neuen Erfordernissen anzupassen. Die Begründung bezieht sich auf diese Änderungen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet liegt im Süd-Westen der Stadt Waren (Müritz) im Ortsteil Eldenholz.



Der etwa 2400 m² große Geltungsbereich ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eldenholz“. Im Norden grenzt er an die Straße „Eldenholz“, im Osten an den Gehweg der B 192, im Süden an die Straße „Am Hasenkamp“ und im Westen an die vorhandene Wohnbebauung.

1.3 Planungsrecht, Planungsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen;
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen;
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse, Normen und Richtlinien.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eldenholz“ erfolgt im vereinfachten Verfahren entsprechend der Maßgaben des § 13 BauGB.

1.4 Raumordnung und Flächennutzungsplanung

Die Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen der Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet von Waren (Müritz) sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP 2011) verankert. Demnach ist die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum ausgewiesen, welches die Bevölkerung des zugeordneten Mittelbereiches mit Leistungen des gehobenen Bedarfs versorgt. Die Stadt soll als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Als überregional bedeutsames Tourismuszentrum soll sich Waren (Müritz) weiter profilieren und Imageträger der Tourismus- und Gesundheitsregion Mecklenburgische Seenplatte sein. Das Vorhaben fügt sich in diesen raumordnerischen Rahmen ein.

Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser ist seit 2006 wirksam und weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus.

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eldenholz“ und derzeit nicht bebaut. Im westlichen Anschluss ist die geplante Wohnbebauung bereits vollständig umgesetzt. Der Bereich der geplanten Pension konnte in den zurückliegenden Jahren nicht umgesetzt werden. Nach wiederholten Ausschreibungen konnte 2015 ein Interessent gewonnen werden.

2.2 Städtebauliches Konzept, Änderungen

Im Wesentlichen können die 1995 getroffenen Festsetzungen eingehalten werden. Es wird weiterhin verfolgt, auf dem Grundstück ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes zu etablieren. Die Mindestlänge von 43 m und maximale Firsthöhe von 10,50 m für den Baukörper werden nicht geändert. Dieser Baukörper soll für die dahinterliegende Wohnbebauung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, den geplanten Lärmschutz realisieren.

Jedoch machen sich einige Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, notwendig. Mit dieser Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, auch 2-geschossige Gebäude zu errichten, dann jedoch mit Flachdach.

Die Änderungen im Einzelnen:

Die festgesetzte Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt. Städtebauliches Ziel war es, einen Baukörper mit einer Mindestlänge von 43 m zu errichten. Dies ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich, lässt jedoch einen größeren Spielraum zu als eine festgesetzte Baulinie.

Unter Höhe der baulichen Anlagen wird die Traufhöhe von 4,50 m auf 6,50 m erhöht. Die Firsthöhe wird jedoch nicht geändert. Die Geschossigkeit wird neu in 2-geschossig geändert. Neben dem Sattel- und Krüppelwalmdach sollen zukünftig auch Flachdächer zulässig sein. Damit ergibt sich kein höherer Baukörper.

Zusätzlich wird unter dem Punkt Nebenanlagen aufgenommen, dass auch Nebenanlagen in Form von einer Wand außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen. Diese wird im östlichen Bereich die Aufenthaltsqualität der Außenbereiche bezüglich Straßenverkehrslärm unterstützen.

2.3 Verkehrserschließung

Die Hauptverkehrserschließung der Pension soll über die Straße „Eldenholz“ erfolgen und nicht durch das Wohngebiet über die Straße „Am Hasenkamp“. Hier soll jedoch eine Anbindung für die Feuerwehrezufahrt gewährleistet werden.

3. Umweltbelange/ Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichts muss innerhalb des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht durchgeführt werden.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.07.2016 gebilligt.

Waren (Müritz), 02.08.2016



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, likely "Möller".

Möller
Bürgermeister