



**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 24
„Papenberg I. Baustufe“**

BEGRÜNDUNG



1. Rechtsgrundlage

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ ist am 20. Februar 2006 in Kraft getreten.

Die 4. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13. Dezember 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, Mischgebiet und ein Kerngebiet aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus diesem Flächennutzungsplan.

2. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 4. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ vom 20. Februar 2006.

Das Gebiet liegt ostwärts der *Mecklenburger Straße* und südlich vom Gelände der Gemeinschaftsgaragenanlage Papenberg, westlich der vorhandenen Bebauung von *Panoramaring* und *Feisneckblick* und nördlich der vorhandenen Bebauung von *Feisneckblick*, *Godower Weg*, *Zu den Kirchentannen* und *Karl-Bartels-Straße*.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

3. Planungserfordernis

Für die Grundstücke südlich und nördlich des Lärmschutzwalls wurden relativ schmale Baufelder festgesetzt. Daher ist es hier nur schwer möglich, eine Bebauung im Bungalowstil einzuordnen. Durch eine flexiblere Bebauungsmöglichkeit mittels einer Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenze werden auch diese Grundstücke am Lärmschutzwall attraktiver. Eine zusätzliche Baumöglichkeit wird dadurch jedoch nicht geschaffen.

Da es sich bei dieser Änderung nur um eine Ausnahmeregelung für bestimmte Grundstücke handelt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, da die möglichen Vorhaben bereits nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässig sind und nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.

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

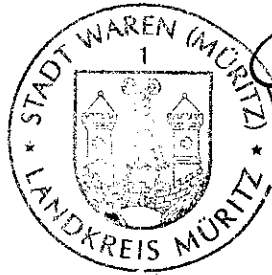
4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Von den Grundstücken südlich der Straße *Zum Pfennigsberg* sind bereits eine Vielzahl bebaut. Die Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden für eine maximal mögliche Bebauung getroffen, das heißt, bei einer eingeschossigen Bebauung wurde mit einem ausgebautem Dachgeschoss gerechnet. Durch die Immissionsschutzfestsetzungen konnte südlich und nördlich des Lärmschutzwalles nur ein relativ schmales Baufeld festgesetzt werden.

Auch durch die demographische Entwicklung wird die Nachfrage nach einer Bebauung im Bungalowstil ohne ausgebautes Dachgeschoss immer größer. Diese Bebauung könnte durch das festgesetzte Baufeld nicht realisiert werden.

Ohne ausgebautes Dachgeschoss können die Immissionsschutzfestsetzungen auch in einem geringeren Abstand zum Lärmschutzwall eingehalten werden. Um für diese Fälle die Festsetzung der Baugrenze flexibler zu gestalten, wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen. Bei einem Nachweis der Einhaltung der Immissionsschutzfestsetzungen kann die Baugrenze in Richtung Lärmschutzwall um maximal 4 m überschritten werden.

Waren (Müritz), den 28.04.2008



P. Zsche...
Rein
Bürgermeister