



# STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



## B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
(BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011  
(BGBL. I. S. 1509) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

über den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70  
\*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\***

für das Gebiet des Grundstückes Gerhart-Hauptmann-Allee 28,  
zwischen der *Gerhart-Hauptmann-Allee* und der Müritz.

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes .....	3
1.2	Lage des Plangebietes .....	5
1.3	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	6
1.4	Ziele des Bebauungsplanes .....	7
1.5	Inhalt des Bebauungsplanes .....	8
1.6	Zweck des Bebauungsplanes .....	10
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	10
1.7.1	Erschließung .....	10
1.7.2	Ver- und Entsorgung .....	11
1.7.3	Altlasten.....	11
1.7.4	Denkmalschutz .....	11
1.7.5	Durchführung der Maßnahme .....	12

## **1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 \*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.06.2011 nach den §§ 8 und 9 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan entworfen und aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 \*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\* umfasst das mit einer Villa bebaute Grundstück Gerhart-Hauptmann-Allee 28.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 \*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\* wird nach § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Hierfür werden die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt:

Bei dem Grundstück Hauptmann-Allee 28 handelt es sich um ein, mit einer Villa, bebautes Grundstück. Es liegt in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Durch die Sanierung und Erweiterung der Villa wird sich der, aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung, ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern. Das Grundstück besteht aus 2, der für die Gerhart-Hauptmann-Allee typischen, Grundstücke und ist in der Bauflucht der Straße nur mit einem Gebäude bebaut. Durch die Erweiterung der Villa ergibt sich ein Gebäude, das sich in die vorhandene Bebauung der *Gerhart-Hauptmann-Allee* einfügt und gleichzeitig den zurückliegenden Bestand berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 \*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\* ermöglicht kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

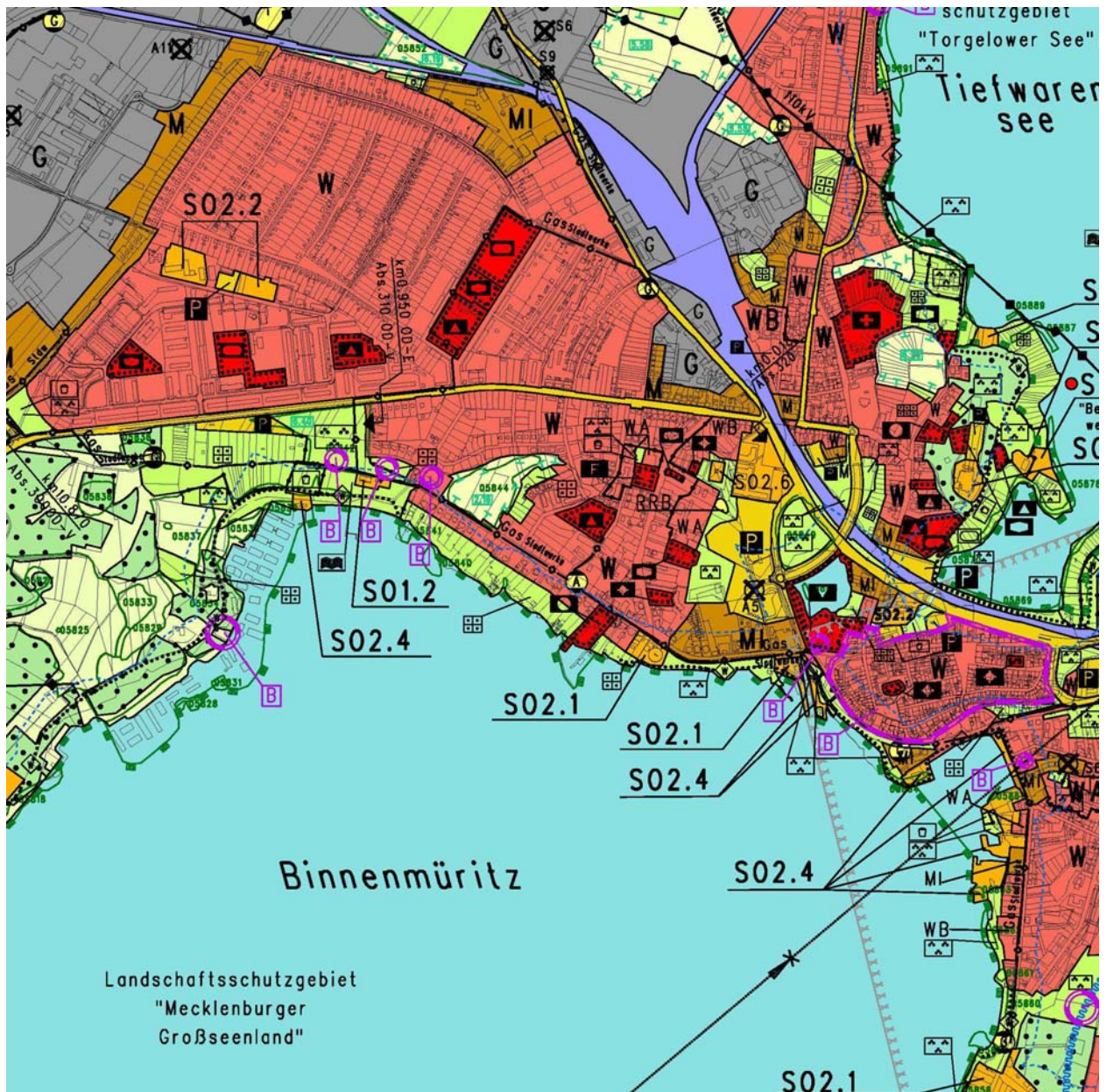
Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden wegen der großen Entfernungen zu den Gebieten nicht beeinträchtigt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück in einem rd, 42 m breitem Streifen Wohnbauflächen dar. Die restliche Grundstücksfläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten dargestellt. Teile des Grundstückes sind Wasserflächen der Müritz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 \*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\* entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt das Gebiet als altes Villengebiet (OEV) mit einem Streifen Schilf-Röhricht (VRP) zur Müritz dar.

## 1.2 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte M 1:10.000

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 \*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\* liegt westlich des Stadtkernes am Nordufer der Müritz am westlichen Ende der *Gerhart-Hauptmann-Allee*.

### 1.3 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild



Die *Gerhart-Hauptmann-Allee* stellt ein altes Villengebiet parallel zur Müritz dar. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Gerhart-Hauptmann-Allee 28.

Das Grundstück besteht aus 2 für die *Gerhart-Hauptmann-Allee* typische Grundstücke. Das ostwärtige Grundstück ist mit einer Villa bebaut. Die Villa liegt in der historischen Bauflucht.

Das westliche Grundstück ist in der Vergangenheit geteilt worden. Auf dem südlichen Teil ist ein Wohnhaus errichtet worden, das außerhalb der historischen Bauflucht liegt, jedoch auf dem westlich anschließenden Grundstück seine Entsprechung hat.

#### **1.4 Ziele des Bebauungsplanes**

Die Bebauung des Plangebietes orientiert sich an der bestehenden villenförmigen Bebauung der *Gerhart-Hauptmann-Allee*. Im Bereich der vorhandenen Bauflucht besteht es aus 2 der für die *Gerhart-Hauptmann-Allee* typischen Grundstücke. Das ostwärtige Grundstück ist mit einer Villa bebaut. Die Villa soll saniert werden und erhält 4 Wohnungen.

Durch eine Grundstücksteilung des westlichen Grundstückes ist hinter der Bauflucht ein Gebäude entstanden. Die zurückgesetzte Bebauung ergibt den Eindruck einer Lücke in der Bauflucht.

Die Lücke soll geschlossen werden. Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation soll nicht ein weiteres Gebäude auf dem westlichen Grundstück errichtet werden. Bei einem weiteren Wohnhaus auf dem westlichen Grundstück entstünde der Eindruck einer 2. Baureihe auf dem Grundstück. Diese Art der Bebauung widerspricht dem städtebaulichen Charakter der *Gerhart-Hauptmann-Allee*.

Um die Lücke in der Bauflucht zu schließen, soll die Villa nach Westen erweitert werden. Dieses erfolgt durch einen Neubau mit 4 weiteren Wohnungen in einer zeitgemäßen Architektur. Die verschiedenen Baustile von Altbau und Neubau werden durch ein transparentes Treppenhaus miteinander verbunden.

Um die für die *Gerhart-Hauptmann-Allee* typische Vorgartengestaltung zu erhalten, wird der Neubau mit einer Tiefgarage für 7 Stellplätze errichtet.

Die Höhenentwicklung des Neubaues orientiert sich am Bestand der Villa und überschreitet ihn nicht.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll für das Bauwerk die Ortstypik der *Gerhart-Hauptmann-Allee* erhalten werden.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten soll mit ihrem baulichen Bestand erhalten bleiben und nur gering um neue bauliche Anlagen erweitert werden.

## 1.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist 2.815 m<sup>2</sup> groß und gliedert sich in

- 1.824 m<sup>2</sup> reines Wohngebiet,
- 981 m<sup>2</sup> Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten

### *Art der baulichen Nutzung*

Die Bauflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 \*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\* sollen als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO genutzt werden. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Basis für die Zulässigkeit ist der vorliegende Bauantrag.

Weiterhin wird auf der Basis des Bauantrages die Zahl der Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 8 Wohnungen beschränkt. Die *Gerhart-Hauptmann-Allee* ist durch eine villenartige Bebauung geprägt. Die Villen werden überwiegend durch die Eigentümer selbst genutzt oder haben 1 Wohnung je Geschöß. Dieses Charakteristikum soll erhalten werden. Somit beinhalten Altbau und Neubau jeweils ein Kellergeschoß und 4 Geschößebenen mit je einer Wohnung.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Entsprechend dem Vorhaben sind folgende Grundflächen (GR) und die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstgrenze, aufgeteilt auf die Sanierung der Villa und den Neubau festgesetzt worden:

Villa	Neubau
185 m <sup>2</sup> GR	455 m <sup>2</sup> GR
IV	V

Das reine Wohngebiet umfasst nur den nördlichen Teil des Grundstückes. Diese Festsetzung entstammt der Darstellung der Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz). Sie wurde getroffen, um das städtebauliche Ziel einer einreihigen Bebauung entlang der *Gerhart-Hauptmann-Allee* zu dokumentieren.

Nach § 19 Abs. 3 BauNVO ist im Normalfall die Grundfläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bebauungsplan als Baufläche festgesetzt ist. Da diese Regelung zu einer Überschreitung der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze führt, wird nach § 19 Abs. 3 BauNVO das Gesamtgrundstück als Berechnungsbasis festgelegt. Dieses macht die Bebauung des Grund-



stückes mit den übrigen Grundstücken der *Gerhart-Hauptmann-Allee* vergleichbar. Es ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,19. Sie liegt unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 für das reine Wohngebiet.

Weiterhin sind in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten ein Bootsschuppen und eine Garage/Abstellraum vorhanden. Sie sollen erhalten bleiben. Hierfür steht die Festsetzung:

*In der privaten Grünfläche sind als Nebenanlagen nur 50 m<sup>2</sup> GR für einen Bootsschuppen und 55 m<sup>2</sup> GR für eine Garage/Abstellraum zulässig. Ausnahmsweise sind weitere 50 m<sup>2</sup> GR nur für Abstellräume zulässig. Weitere Garagen, Stellplätze und Gartenhäuser sind nicht zulässig.*

Um allen Bewohnern eine Unterstellmöglichkeit für ihre Gartenmöbel zu geben, wird die Fläche für Abstellräume um weitere 50 m<sup>2</sup> erhöht. Hiermit ist der Bedarf für 8 Parteien auf dem Grundstück gedeckt und im Zusammenhang mit dem Ausschluss von weiteren Garagen, Stellplätzen und Gartenhäusern eine ungeordnete Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt, dass beide Kellergeschosse im Mittel mehr als 1,40 m über dem Gelände liegen und deshalb baurechtlich Vollgeschosse sind.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch eine differenzierte Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen entsprechend dem Bauantrag festgesetzt. Weiterer Festsetzungen bedarf es nicht.

#### *Örtliche Bauvorschriften*

Für die Villa werden die Dachform und die Dacheindeckung festgesetzt. Im Zusammenhang mit den Höhenfestsetzungen wird das städtebauliche Ziel der Erhaltung des prägenden Daches erreicht. Treppenhaus und Neubau erhalten Flachdächer, die keiner weiteren Festsetzung bedürfen.

Die Festsetzungen zu den Außenwänden sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt und ergänzen die Bauantragsunterlagen.

Die Stadt Waren (Müritz) unterstützt Maßnahmen zur Gewinnung regenerativer Energie, um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Durch die Verringerung des Primärenergieverbrauches wird dem Klimawandel entgegengewirkt. Auch diese Festsetzungen ergänzen die Bauunterlagen, da die Planungen zur Energiegewinnung in diesem Planungsstadium noch nicht hinreichend konkretisiert sind.

Die *Gerhart-Hauptmann-Allee* wird unter anderem durch seine Vorgärten geprägt. Hierbei ist es wichtig, dass das Grundstück von nur einer Einfahrt erschlossen wird. Die Lage der Einfahrt ist mit der Ausbauplanung und der Bepflanzung der *Gerhart-Hauptmann-Allee* abgestimmt und festgesetzt. Weiterhin wird die Zahl der Stellplätze auf 4 begrenzt, um die versiegelte Fläche auf ein vertretbares Maß zu begrenzen.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz), wird ein Grünordnungsplan erstellt und durch den Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart.

### *Erhaltungsgebot*

Auf dem Grundstück stehen 24 Gehölze. Es sind 8 Laubbäume, 7 Nadelbäume und 9 Obstbäume. Vom Baumbestand können 6 Gehölze, 2 Laubbäume, 3 Nadelbäume und 1 Obstbaum erhalten werden. Die überwiegende Zahl der zu erhaltenden Gehölze prägt das Grundstück.

## **1.6 Zweck des Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 \*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\* schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schließung der Lücke in der Bauflucht der *Gerhart-Hauptmann-Allee*. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er setzt die städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz) für diesen Teil des hochwertigen Wohngebietes um und ermöglicht eine angepasste Bebauung des großen Grundstückes.

## **1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1.7.1 Erschließung**

- Verkehrserschließung

Das Grundstück ist durch die *Gerhart-Hauptmann-Allee* erschlossen. Sie wird zurzeit umgestaltet. Die Zufahrt zum Grundstück ist mit der neuen Planung abgestimmt.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle liegt in einer zumutbaren Entfernung.

### 1.7.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist hergestellt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 \*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\* ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

### 1.7.3 Altlasten

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen.

Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem STALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

### 1.7.4 Denkmalschutz

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 \*Sanierung und Erweiterung Gerhart-Hauptmann-Allee 28\* werden Bodendenkmale berührt.

Daher ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Es liegt eine Einvernehmensherstellung des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 11.11.2010 vor. Die darin enthaltenen Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V sind einzuhalten.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:

„Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.“ (Einvernehmensherstellung durch das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege vom 11.11.2010)

Weiterhin gilt: wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen

und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Laut § 11(3) DSchG M-V kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

### **1.7.5 Durchführung der Maßnahme**

Der südliche Teil des Grundstückes liegt im 50 m Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V. Für die Vorhaben in diesem Bereich ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzuholen.

Die zu fällenden Bäume unterliegen je nach Stammumfang der Gehölzschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) oder sie sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Für die Fällung sind Ausnahmeanträge bei der Stadt Waren (Müritz) und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen. In Rahmen der Ausnahmeanträge wird der Ausgleich festgelegt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Stadt Waren (Müritz) hat mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben in der festgelegten Frist zu realisieren und die Planungskosten zu tragen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Waren (Müritz),

Rhein  
Bürgermeister