

**Stand: Oktober 2013**



## **Begründung**

**zur Satzung über die  
2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11  
"Natur- und Ferienpark Labenzer See" der Stadt Warin**

**Verfahrensstand: SATZUNG**

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

## **INHALT**

1.           **ALLGEMEINES**
  - 1.1          Rechtsgrundlage
  
2.           **GELTUNGSBEREICH DER 2.ÄNDERUNG**
  
3.           **PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL**
  - 3.1          Zielsetzung der 2. Änderung
  - 3.2          Erfordernis der 2. Änderung
  
4.           **2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11**
  - 4.1          Maß der baulichen Nutzung
  
5.           **KAPAZITÄT DER ANLAGE**
  
6.           **GRÜNORDNERISCHE BELANGE**
  
7.           **VERKEHRSERSCHLIESSUNG**
  
8.           **VER- UND ENTSORGUNG**
  
9.           **UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLASNUNG**

## 1 ALLGEMEINES

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt landschaftlich im Tourismusentwicklungsraum des Landes Mecklenburg – Vorpommerns. Die Stadt Warin möchte über den Investor ermöglichen, dass ein Ferienhausgebiet zur Erholung und mit Freizeitangeboten für alle Bevölkerungsschichten entsteht. Eine solche Anlage erhöht die touristische Attraktivität der Region.

Dieses Anliegen wird auch dadurch gestärkt, dass es einen großen Bedarf und eine rege Nachfrage an Ferienhäusern / Ferienwohnungen in dieser landschaftlich reizvollen Region mit den Seen und Wäldern gibt.

Dazu hat sich gezeigt, dass die Angebote an komfortablen Ferienwohnungen mit großzügigen Grundrisslösungen, die ganzjährig genutzt werden können, gefragt sind. So entstand die Idee Ferienhäuser mit Fahrstuhl auszustatten, um alle Ebenen ungehindert begehen zu können und damit auch ein Angebot für Menschen mit Lebenseinschränkungen zu schaffen. Das Baufeld E in nord-westlicher Randlage des Bebauungsplans Nr. 11 mit seiner Topographie und der westlich angrenzenden geplanten 3-geschossigen Bebauung (Baufeld F) führten dazu das städtebauliche Konzept im Baufeld E zu überarbeiten.

Im Baufeld E des Bebauungsplan Nr. 11 ist beabsichtigt für einzelne Ferienhäuser ein 3. Vollgeschoss unter Beibehaltung der ehemals geplanten Kapazitäten zu ermöglichen.

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Natur- und Ferienpark Labenzer See“ berührt nicht die Grundzüge der Planung und erfüllt somit die Tatbestandsvoraussetzung des § 13 BauGB für das vereinfachte Verfahren

### 1.1 Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Nr. 39, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) einschl. aller rechtsgültigen Änderungen
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVO Bl. M-V. S. 102) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379)

## 2 GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

Das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 11 befindet sich am süd-westlichen Ortsrand am Groß Labenzer See. Begrenzt wird das Gebiet südlich und westlich durch den Radebach, nördlich durch Waldfläche und östlich durch die Ortslage Klein Labenz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 umfasst das Baufeld E nord-westlich mit einer Flächengröße von ca. 0,35 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wald (Geltungsbereichsgrenze des B-Plans)
- Westen: Radebach (Geltungsbereichsgrenze des B-Plans)
- Süden: Baufeld D
- Osten: Baufeld F

Das Gebiet gehört zur Gemarkung Klein Labenz, Flur 1 und betrifft nördliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 230 /12.

### **3 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL**

#### **3.1 Zielsetzung der 2. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Natur- und Ferienpark Labenzer See“ der Stadt Warin von 2007 soll aufgrund der touristischen Entwicklung und der damit verbundenen Ansprüche an Ferienwohnen in einem Teilbereich des Baufeldes E so geändert werden, das mit der Neuplanung hochwertige Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen entstehen, die u.a. Raum für alle Lebensfunktionen – frei von Hindernissen – in allen Ebenen zur Verfügung stellt. In dem Zusammenhang ist der Einbau eines Fahrstuhls geplant und aus wirtschaftlichen sowie technischen Gründen ist ein 3. Vollgeschoss sinnvoll. Für die städtebauliche Umsetzung bietet das Baufeld E mit den Geländebeziehungen (abfallendes Gelände zum Randebach - ansteigend in Richtung Westen) eine günstige hangparallele Randbebauung mit 3-geschossige Ferienhäusern. Die Bebauung ordnet sich der Geländeform unter. Form und Gestalt der Baukörper können dem Höhenverlaufs ohne gegenseitige Behinderung folgen. Die Planung folgt den städtebaulichen und technischen Erfordernissen (u.a. Fahrstuhl, Rampe) und möchte so auch behinderten sowie altengerechte Angebote verstärkt schaffen. Die Nutzung durch den vor genannten Personenkreis wird aber nicht zwingend festgesetzt, da es für die Auslastung der Ferienhäuser unwirtschaftlich werden kann. Dieses Angebot soll aber Bestandteil der saisonverlängernden Maßnahmen werden.

#### **3.2 Erfordernis der 2. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Natur- und Ferienpark Labenzer See,“ wurde im Jahr 2007 durch die Stadt Warin als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Umsetzung hat sich gezeigt, dass die beabsichtigte städtebauliche Planung im Baufeld E einer Änderung hinsichtlich der Vollgeschossigkeit bedarf.

##### **Baufeld E**

Die bisherige Zielsetzung sah im Baufeld E die Errichtung von Ferienhäusern/Ferienwohnungen in maximaler zweigeschossiger offener Bauweise vor.

Durch die Schaffung von Angeboten für Menschen mit Lebens Einschränkungen sind die Ferienhäuser bzw. die Ferienwohnungen variabel nutzbar mit erhöhtem Flächenbedarf zu planen, d.h. es sollen die technischen Regeln für barrierefreies wohnen (behinderten- und altengerecht) mit Fahrstuhl zum Tragen kommen. Dies bedarf nun für die Umsetzung der Ferienhäuser/Ferienwohnungen an dem Standort eine Dreigeschossigkeit. Darüber hinaus entstehen auf diese Weise komfortable hochwertige Ferienhäuser, die dem gestiegenem Anspruch der Gäste aller Bevölkerungsschichten gerecht werden und zur höheren Auslastung beitragen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird im Baufeld E die Geschossigkeit von maximal II-Vollgeschossen auf maximal III-Vollgeschosse geändert und damit ändert sich die Geschossflächenzahl von GFZ 0,6 auf 0,9. Um das städtebauliche Gesamtkonzept der Bebauung zu sichern wird die Dachneigung von 10-25° auch

für die III-Geschossigkeit beibehalten. Im Baufeld E ist ein Mix von Ferienhäusern verschiedenster Geschossigkeit geplant.

Alle weiteren Festsetzungen für das Baufeld E behalten lt. Ursprungsplan ihre Gültigkeit. Da die Grundflächenzahl von GRZ 0,3 nicht geändert wird und die höhenmäßige Einordnung der Bebauung trotz Dreigeschossigkeit sich nicht wesentlich ändert, erfolgen keine Auswirkung auf die bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Dazu kommt, dass die Topografie des Geländes im Baufeldes E leicht bewegt ist und höhenmäßig in Richtung Radebach / Wald abfällt. So wird dem Höhenverlauf des Plangebietes angepasst gebaut und der Einbindung in die Landschaft Rechnung getragen

## **4 2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11**

### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Baufeld E**

Die zulässige Vollgeschossigkeit wird von max. II auf höchstens III-Vollgeschosse und damit verbunden die Geschoßflächenzahl GFZ von 0,6 auf 0,9 geändert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschoßflächenzahl (GFZ), zum Vollgeschoss und der Höhe der baulichen Anlage hinreichend bestimmt (sh. Ursprungsplan).

## **5 KAPAZITÄT DER ANLAGE**

#### **Baufeld E**

Im Baufeld E werden künftig ca. 14 Ferienhäuser (bis zu max. 6 Betten/Haus) in offener aufgelockerter Bauweise und individueller Gestaltung der Häuser entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht ca. 2-3 Ferienhäuser mit 3-Vollgeschossen und die weiteren Ferienhäuser mit zwei- bzw. einem Vollgeschoss vor. Die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen (z.B. Abstandsflächen) Bestimmungen kann dazu führen, dass sich die Anzahl der Ferienhäuser reduziert.

## **6. GRÜNORDERISCHE BELANGE**

Durch die mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Natur- und Ferienpark Labenzer See“ Stadt Warin vorgenommenen Änderungen erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde bereits mit der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung zum o. g. Bebauungsplan Nr. 11 und der 1. Änderung zum Bebauungsplan bewertet und festgesetzt.

## 7. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung ist durch den Anschluss an das Straßennetz der Ortslage Labenz und somit an das öffentliche Verkehrsnetz vorhanden.  
Die innere Verkehrserschließung wird durch die vorhandenen privaten Erschließungswege gesichert. Für den ruhenden Verkehr sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung der Baumaßnahmen/Vorhaben im Baufeld E sind hinsichtlich

- Wasserversorgung,
- Abwasserentsorgung (Regen u. Schmutz),
- Elektroversorgung
- Gasversorgung
- Wärmeversorgung über Strom oder Gas
- Abfallentsorgung

durch anliegende vorhandene Leitungs- und Kanalnetze der einzelnen Versorgungsträger über den Investor gesichert.

## 9. UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Natur- und Ferienpark Labenzer See“ der Stadt Warin wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. BauGB. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind, zu erwarten.

Eine erneute FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE 2236-303 „Wariner Seenlandschaft“ kann unterbleiben, da durch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 keine veränderten bzw. neuen Vorhabenwirkungen festzustellen sind, die sich negativ auf Schutzzweck und Erhaltungsziele auswirken könnten. Die vorgesehenen Ferienhäuser mit einem 3. Vollgeschoss werden ca. 6 Betten / Haus ausweisen. Dies entspricht der ehemaligen Planung und somit führt die Änderung zum Vollgeschoss im Baufeld E zu keiner Kapazitätserhöhung der Feriengäste.

### Anmerkung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 11 „Natur- und Ferienpark Labenzer See“, einschl. der Begründung mit Umweltbericht, die nicht von der 1. und 2. Änderung bestehend aus Planwerk (Teil A, Teil B) und Begründung betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Aufgestellt: Oktober 2013

Gebilligt am 24.10.13

  
Bürgermeister