

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der



STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 *Walther-Rathenau-Straße*

Gelegen in der 2. Reihe der westlichen Bebauung der Walther-Rathenau-Straße mit den
Flurstücken 67/7 und 72 (teilweise) der Flur 13 Gemarkung Waren

Bearbeitet:

ign waren GbR
Siegfried-Marcus-Str. 45 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 Fax +49 3991 6409-10

ign+ architekten
ingenieure

Waren (Müritz), den 20.02.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Landschaftsplan	5
4.4	Verfahrensprüfung.....	5
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	7
6.	Beschreibung des Vorhabens.....	7
7.	Inhalt der Satzung.....	8
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
8.1	Erschließung.....	11
8.1.1	Äußere und innere Erschließung	11
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	11
8.2	Ver- und Entsorgung.....	12
8.2.1	Trinkwasser	12
8.2.3	Regenwasser.....	12
8.2.4	Elektrische Energie.....	12
8.2.5	Gas.....	12
8.2.6	Telekommunikation.....	12
8.2.7	Abfallbeseitigung	13
8.3	Brandschutz.....	13
8.4	Denkmalschutz	13
8.5	Altlasten/Kampfmittel.....	13
8.6	Immissionen	14
8.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	14
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
9.	Durchführung der Maßnahme	17

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 06.02.2020) bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes Waren (Müritz), nördlich der Müritz, sowie südlich der B192. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82 sowie die westlich angrenzenden Brachflächen, die dem Bebauungsplan Nr. 76 *Am Volksbad* zugeordnet sind, liegen innerhalb der Bebauung des Bebauungszusammenhangs, der Walther-Rathenau-Straße, der Straße Am Volksbad und der Röbeler Chaussee (B192). Nach Norden bildet die B192 eine städtebauliche Zäsur: während südlich Einfamilienhausbebauung dominiert, ist nördlich der B192 Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise (aus dem 20. Jahrhundert) prägend. Östlich des Gebiets ist bis zur Straße Zum Amtsbrink (mit den dazugehörigen großmaßstäblichen Verwaltungs- und Gewerbebauten) das Wohnen in unterschiedlichen Formen (Einfamilienhäuser, Zeilenbebauung) maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 67/7 und teilweise 72 der Flur 13 Gemarkung Waren.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82 ermöglicht die Nachverdichtung des genannten Areals unter Berücksichtigung der Erschließungssituation eines nicht unmittelbar an öffentlichen Straßenland angrenzenden Grundstücks. Bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, fügt sich das Planvorhaben in die bebaute Umgebung ein.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des brach liegenden ‚inneren‘ Grundstücks (Flurstück 67/7) für das Wohnen im Wohngebiet.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 06.11.2019 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist gegeben (siehe 4.4 Verfahrensprüfung).

4.1 Ziele der Raumordnung

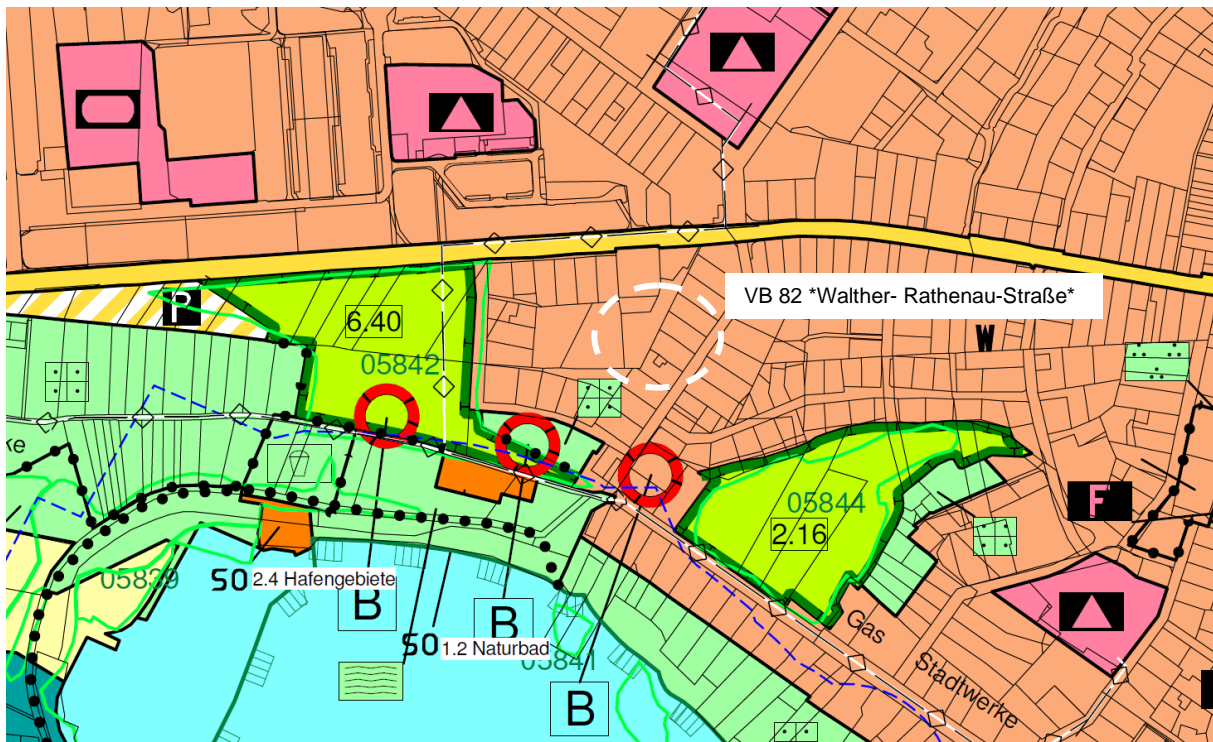
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Die Stadt Waren (Müritz) übernimmt als Mittelzentrum gemäß Programmsatz 3.2.2(1) RREP MS Vorsorgefunktionen. Als Mittelzentrum soll die Stadt Waren (Müritz) u.a. in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden (Programmsatz 3.2(1) RREP MS). Der VB-Plan stärkt die Funktion eines Mittelzentrums bezüglich der Wohnraumversorgung. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung aus Programmsatz 4.1(5) RREP MS als auch dem Ziel aus Programmsatz 4.1(3) RREP MS der Ausweisung neuer Wohnbauflächen innerhalb von Freiflächen im Siedlungsbestand als Maßnahme der Nachverdichtung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82 zielt durch die Schaffung von Wohnbauflächen auf einer brachliegenden integrierten Fläche darauf ab, einen Beitrag zur Erfüllung dieser Entwicklungsziele zu leisten.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Waren (Müritz) hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Der VB-Plan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) bearbeitet ign GbR

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) ordnet das Gebiet dem Biotopkomplex der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen zu. Die Bebauung der städtischen Fläche entspricht den Darstellungen im Landschaftsplan. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbildraum beidseits der Mozartstraße mit einer niedrigen Wertstufe der Bildraumbewertung.

4.4 Verfahrensprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung

Das Gebiet des Geltungsbereiches ist eine inmitten eines Wohngebiets liegende Brachfläche, deren Nutzung aufgrund mangelnder Erschließung bisher nicht erfolgen konnte. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist das Ziel des Bebauungsplans explizit die Nachverdichtung dieses Wohnareals und entspricht damit den Zielen des § 13a BauGB. Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Wiedernutzbarmachung* und *Nachverdichtung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Es wurde eine maximale Grundfläche von 450 m² festgesetzt. Die Grundfläche von 20.000 m² wird somit weit unterschritten, sodass die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt sind.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt weniger als 20.000 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht UVP-pflichtig. Abschließend ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete sind mehr 2.000 m vom Plangebiet entfernt und daher von dem Vorhaben nicht betroffen. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden wegen der großen Entfernungen zu den Gebieten nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 06.02.2020) bearbeitet ign waren GbR

Die Flächen innerhalb des Flurstückes 67/7 liegen brach und weisen einen sukzessiven Bewuchs auf. Ein Teilbereich des Flurstückes 72 ist in den Bebauungsplan einbezogen, um die Erschließung zu sichern. Diese Fläche stellt sich im Bestand als 3 m breite Grundstückszufahrt mit einer massiven Carportanlage dar.

6. Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 1.796 m² groß und beinhaltet das Vorhabengrundstück (Flurstück 67/7) mit 1.601 m² sowie den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 72 (195 m²). Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Einfamilienhauses einschließlich einer Terrasse und Garage auf dem brachliegenden innerstädtischen Grundstück. Die Bebauung des Grundstückes erfolgt im nördlichen Bereich, sodass auf der südlichen Grundstücksfläche eine Grünfläche entsteht, die dem Nutzungscharakter eines Einfamilienhausstandortes entspricht.

Das Gebäude ist in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach geplant. Die Gebäudehöhe von Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante Attika beträgt 7,24 m. Das Gebäude weist eine Grundfläche von 256 m² auf. Innerhalb des Gebäudes ist eine Garage mit 3 Stellplätzen und ein Nebenraum für Lagerfläche und zum Unterstellen von Gartengeräten geplant. Somit sind auf dem Grundstück keine weiteren Geräterhäuser, Garagen oder Carport geplant. Im Süden des Wohnhauses liegen unüberdachte und überdachte Terrassenflächen mit einer

Größe von ca. 182 m². Für Zufahrten, Stellplätze und Wege werden auf dem Grundstück 67/7 ca. 150 m² befestigt.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ign waren GbR

Das Plangebiet wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Die bestehende massive Carportanlage wird nach Westen geöffnet, sodass eine überdachte Durchfahrt entsteht mit einer Breite von rd. 3,10 m, einer Länge von 9,50 m und einer Höhe von 3,8 m.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7. Inhalt der Satzung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden um der Nachfrage nach Wohngrundstücke in der Stadt Waren (Müritz), gerecht zu werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung rückwärtiger Brachflächen, die sich zur Bebauung anbieten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 *Wohnbebauung am Volksbad* wurde eine Fortentwicklung der westlich angrenzenden Brachfläche bereits ermöglicht. Die Fläche dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt nun diese Lücke und regelt abschließend, die Entwicklung des Areals in ein weiter verdichtetes Wohngebiet unter Nutzung der Flächenreserven zur Innenentwicklung.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da entsprechende Anlagen sich nicht in die umgebene Wohnnutzung einfügen würden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes würden diesem Ziel entgegenstehen. Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen werden sich wegen ihres größeren Flächenbedarfs und der nutzungsbezogenen Bauwerke nicht in das angestrebte Erscheinungsbild des Gebietes einfügen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Dazu kommt, dass die Erschließungsanlagen nicht auf das Verkehrsaufkommen solcher Betriebe ausgelegt sind.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine maximale Grundfläche von 450 m² festgesetzt. Bei einer Grundstücksgröße von 1.600 m² entspricht das einer Grundflächenzahl von unter 0,3. Die maximal zulässige überbaubare Fläche passt sich damit der umgebenen Bebauung an und entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 76. Das Gebäude weist eine Grundfläche von 256 m² auf. Für die Terrasse und die überdachte Terrasse werden 182 m² versiegelt. Für Gebäude und Terrassen wird eine Grundfläche von 438 m² versiegelt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % erhöht werden. Die festgesetzte maximale Grundfläche von 450 m² darf dementsprechend um 225 m² durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden. Für Zufahrten, Stellplätze und Wege werden 150 m² versiegelt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in offener Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind. Dieses entspricht dem Siedlungscharakter sowie der umgebenen Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt worden, die einen 3 m breiten Abstand zu den nördlich, östlich und westlichen Grundstücksgrenzen aufweisen. Zur südlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 20 m eingehalten. Diese Fläche wird als

Grünfläche genutzt. Die Baugrenze bietet den Vorhabenträger einen ausreichenden Freiraum zur Gestaltung seines Grundstückes. Die Nachbarbebauung im Norden und Osten unterschreitet den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zur Grundstücksgrenze, sodass der Vorhabenträger durch angrenzende Bestandsbebauung eine Abstandsflächenbaulast gewährt. Die Abstandsflächenbaulast ist Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V.



Übersicht zu den Abstandsflächen und dem Leitungsrecht, ign waren GbR

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und zulässige Anlagen nach Landesrecht sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) ist mit 79,6 m über NHN festgesetzt. Die Bezugshöhen sind in der Vermessungsgrundlage enthalten und richten sich nach dem deutschen Haupthöhennetz 1992. Die Geländehöhen liegen im Osten des Baufeldes bei 72,6 m über NHN und im Westen bei 72,2 m bzw. bis 71,8 m über NHN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bei 72,35 m über NHN geplant. Die Gebäudehöhe beträgt 72,25 m, sodass eine maximale Höhe von 79,6 m über NHN im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die maximale Gebäudehöhe fügt sich in die Höhenlage der umgebenen Bebauung ein und orientiert sich an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf dem Flurstück 67/7 sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig, um den städtebaulichen Charakter des Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäuser zu sichern. Für den Vorhabenträger ist die Wohnnutzung als Eigenheim gesichert. Perspektivisch wird die Aufnahme einer 2. Wohneinheit für beispielsweise Eltern oder Kinder ermöglicht.

Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Waren (Müritz) setzt örtliche Bauvorschriften nach grundsätzlichen Gestaltungsvorstellungen für das Stadtgebiet fest. Sie werden je nach Lage des Gebietes im Stadtbild und nach den Auswirkungen des Gebietes auf das Landschaftsbild variiert. Für dieses Gebiet sind flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine der Nutzung entsprechende Begrünung des Gebietes zu ermöglichen, wird ein Anpflanzgebot festgesetzt. Auf dem Flurstück 67/7 sind mindestens 2 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Grünstrukturen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und auf die an Siedlungsbereiche angepasste Fauna.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

8.1.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Walther-Rathenau-Straße erschlossen mit direkter Anbindung nach Norden an die B 192 (Röbeler Chaussee/ Mozartstraße). Die äußere Erschließung ist gesichert.

Ein Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 72 wird in den Bebauungsplan mit einbezogen und entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzung zugunsten der Grundstückseigentümer 67/7 mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belastet. Die Baulast ist vor Satzungsbeschluss zu sichern. Über diesen Weg soll die leitungsgebundene Erschließung von der Walther- Rathenau-Straße erfolgen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht führt durch eine überdachte Durchfahrt mit einer Breite von rd. 3,10 m, einer Länge von 9,50 m und einer Höhe von 3,8 m.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die unmittelbare Nähe zur B 192 besteht eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Die Strecke wird von mehreren Linien befahren, davon mindestens

zwei Linien im Stundentakt Mo-Fr tagsüber (Linie 10/11 Röbel – Neubrandenburg, Linie 2 Warenschhof – Ecktannen/Nesselberg. Der Fern- und Regionalbahnhof Waren (Müritz) liegt ca. 1,2 km entfernt vom Plangebiet.

8.2 Ver- und Entsorgung

Zur Gewährleistung der Ver- und Entsorgung des Gebietes wird auf dem Flurstück Nr. 72 der Flur 13, Gemarkung Waren ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zukünftigen Grundstückseigentümer des Flurstückes 67/7 festgesetzt. Diese haben das Recht der Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen. Somit wird das Grundstück das bestehende Netz der Walter-Rathenau-Straße angeschlossen.

8.2.1 Trinkwasser

Die Stadt Waren (Müritz) wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung der Stadt Waren (Müritz) sichergestellt.

8.2.2 Abwasser

Der Müritz Wasser-/ Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Das Schmutzwasser wird in Leitungen gesammelt und in die Kläranlage eingeleitet. Das Abwasser im Gebiet wird in Freigefällekanälen im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt.

8.2.3 Regenwasser

Das Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf dem Grundstück versickert. Im Landschaftsplan der Stadt Waren Müritz ist der Vorhabenstandort geprägt von Sickerwasserbestimmten Sanden (Sand-Rosterde). Die Versickerfähigkeit ist gewährleistet.

8.2.4 Elektrische Energie

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Wohngebiet mit elektrischer Energie. Das Grundstück wird an das vorhandene Netz angeschlossen.

8.2.5 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die Stadtwerke Waren (Müritz). Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

8.2.6 Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

8.2.7 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Stadt Waren (Müritz) wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die Abfuhr erfolgt nur auf den Anliegerstraßen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer des Flurstücks 67/7 müssen ihre Abfallbehälter zur Abholung an die Walther-Rathenau-Straße bereitstellen.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

8.3 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Nach Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr erfolgt die Löschwasserversorgung des Gebietes über Hydranten in der Walther Rathenau Straße. Die Walther-Rathenaustraße bietet anforderungsgerechte Aufstellflächen für die Feuerwehr, mittels Schlauchsystem kann von der Rathenaustraße aus, der Brandschutz im Plangebiet gewährleistet werden.

8.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

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.

8.5 Altlasten/Kampfmittel

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub 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. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

8.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Vom allgemeinen Wohngebiet werden keine unzumutbaren Immissionen auf die Umgebung einwirken. Durch die B 192 wirken Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet ein. Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt im Lärmpegelbereich III und Großteil im Süden befindet sich im Lärmpegelbereich II. Im Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich ist, liegt der zur Erholung nutzbare Außenraum im LPB II. Die Aufenthaltsräume im Gebäude können mit optimaler Südost- und Südwestausrichtung realisiert werden und sind der Schallquelle abgewandt.

8.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden. Hauptsächlich wird der Niederschlagswasseranfall breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird er weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Auf dem Hauptdach sind Photovoltaikanlagen geplant. Somit leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

In einer Entfernung von rd. 2000 m liegt das Naturschutzgebiet MV_NSG_139 „Ostufer Tiefwareensee Falkenhäger Bruch“. Durch die große Entfernung zum Plangebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.

- **Nationalparke**

Der Müritz-Nationalpark ist durch die große Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das LSG 041a „Mecklenburger Großseenland“ beginnt südlich vom Plangebiet am Ufer der Binnenmüritz in einer Entfernung von 220 m. Durch die Entfernung und innerstädtische Lage des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Umkreis von 300 m:

MUE05842 - Ruderalisierter Sandmagerrasen nordöstlich von Kamerun

Trocken und Magerrasen

Das Biotop liegt ca. 150 m westlich vom Grundstück entfernt.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

MUE05844 - Nasswiese zwischen Rathenau- und Einstein- Straße in Waren

Seggen- und binsenreiche Nasswiesen

Das Biotop liegt in südöstlicher Richtung ca. 130 m entfernt.

Durch das Vorhaben ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

MUE05834 – Erlenbruch am nordwestlichen Ufer der Müritz

Naturnahe Bruch-, Sumpf-, und Auwälder; Schilfröhricht

Das Biotop liegt nordwestlicher Richtung ca. 230 m entfernt.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

MUE05841 – Phragmites-Röhricht

Röhrichtbestände und Riede

Das geschützte Biotop liegt ca. 240 m in nördlicher Richtung.

Durch das Vorhaben ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

MUE05840 – Phragmites-Röhricht

Röhrichtbestände und Riede

Das Biotop ist ca. 280 m vom Grundstück entfernt.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops ist nicht auszugehen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Abwasser wird dem Netz des Müritz-, Wasser-/Abwasserzweckverbandes zugeführt.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

FFH-Gebiete

Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren (DE 2442-301). Das FFH Gebiet liegt ca. 2000 m nördlich des Vorhabengebietes. Es sind aufgrund der großen Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im Plangebiet sind keine Bestandsbäume vorhanden.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Das Grundstück liegt aktuell brach, wird allerdings regelmäßig befahren. Am östlichen Rand des Vorhabengebietes befindet sich ein sukzessiver Aufwuchs mit Gebüsch. Da die Fläche allerdings innerhalb einer Wohnbebauung liegt, ist von störungstoleranten Brutvogelarten auszugehen, auf die das Vorhaben keine Auswirkungen haben wird. Es sind keine speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtungen erforderlich.

9. Durchführung der Maßnahme

Der Vorhabenträger ist der Eigentümer des Grundstückes und wird dieses mit einem Wohnhaus bebauen und als Eigenheim nutzen. Im Durchführungsvertrag wird die Ausführung des Bauvorhabens geregelt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom _____ gebilligt.

Waren (Müritz),

Bürgermeister