

## BEGRÜNDUNG

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

### **Bebauungsplan Nr. 83 \*Bleicherstieg\***

Westlich der Papenbergstraße, in Höhe der Einmündung zur Rosa-Luxemburg-Straße

**Bearbeitet:**

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbH  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 28.04.2023



## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes .....	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes .....	5
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes .....	5
4.1	Ziele der Raumordnung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Landschaftsplan .....	6
4.4	Rahmenplan .....	6
4.5	Verfahrensprüfung.....	11
4.6	Verfahrenshistorie.....	12
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	15
6.	Beschreibung des Vorhabens.....	15
7.	Inhalt der Satzung.....	18
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	26
8.1	Erschließung.....	26
8.1.1	Äußere und innere Erschließung .....	26
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	27
8.2	Ver- und Entsorgung.....	27
8.2.1	Trinkwasser .....	27
8.2.3	Regenwasser.....	28
8.2.4	Elektrische Energie.....	29
8.2.5	Gas.....	29
8.2.6	Telekommunikation.....	29
8.2.7	Abfallbeseitigung .....	29
8.3	Brandschutz.....	30
8.4	Denkmalschutz .....	30
8.5	Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz .....	32
8.6	Immissionen .....	33
8.7	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	34
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	34
9.	Durchführung der Maßnahme .....	41

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 3: Schalltechnische Einschätzung

## 1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 06.09.2020) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Plangebiet liegt im Westen der Papenbergstraße und östlich der Straße Am Seeufer. Im Norden liegt ein kleiner Garagenkomplex. Das Plangebiet umfasst teilweise die Flurstücke 101 und 99, Flur 41 Gemarkung Waren. Die Grenze des Bebauungsplans führt im Nordwesten parallel zu den Garagen in einem Abstand von 3 m entlang. Im Südwesten befindet sich die Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 6,25 m zu den Flurstücken 67/1 und 69/6.

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Im jährlichen Monitoring der Stadtentwicklung wird stets darauf hingewiesen, dass Waren dringend Wohnraum (insbesondere im Bereich des Mehrfamilienhausbaus) benötigt. Durch den Bebauungsplan wird eine innerstädtische Nachverdichtung ermöglicht, für die es nur wenig Flächen in der Warener Innenstadt gibt. Es wird in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Freizeit- und Versorgungseinrichtungen Wohnraum geschaffen.

Zielstellung der Stadt- und Wohnraumentwicklung der Stadt Waren (Müritz) sowie ein Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist es durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen

Generationen miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Bauleitpläne sollen insbesondere dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 83 \*Bleicherstieg\* setzt genau bei diesem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung an, die vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In diesem Fall geht es nicht um Erhalt, sondern um gezielte Entwicklung. Diese Entwicklung kann nur durch Nachverdichtung erfolgen, dementsprechend werden neue und höhere Gebäudekörper ermöglicht, die sich dennoch aus dem Straßenbild der Papenbergstraße und der Rosa-Luxemburg-Straße ableiten lassen. Entwicklung kann auch heißen zeitgenössische Bauformen in das historisch gewachsene Bild zu integrieren, aber gleichzeitig auch neue Maßstäbe zu setzen, ohne das Einfügungsgebot zu verletzen. Dieses Spannungsfeld erfordert eine sensible Analyse der örtlichen Gegebenheiten, deswegen wurde bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Rahmenplan in Auftrag gegeben und angefertigt. Die städtebauliche Herleitung erfolgt gesondert in einem extra Kapitel. Jedoch ist bereits vorwegzunehmen, dass der Rahmenplan ebenfalls auf bereits vorhandene städtebauliche Brüche hingewiesen und diese auch bei der möglichen Entwicklung des zu betrachtenden Areals aufgenommen hat.

Bei der Bauleitplanung sind generell die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Diese Belange haben in der Abwägung einen hohen Stellenwert. Darüber hinaus gelten für den Bodenschutz besondere Regelungen im Baugesetzbuch. (§ 1 Abs. 7 Nr. 7a BauGB). Es enthält eine generelle Bodenschutzklausel für die Bauleitplanung. Sie besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Es sind insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sowie weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (§1a Abs. 2. 1 BauGB).

Aufgrund der Lage und der baulichen Prägung des Plangebietes besteht eine hervorragende Eignung einen modernen Geschosswohnungsbau zu realisieren. Damit kann die Stadt auf dem wachsenden Druck nach Wohnraum reagieren und gleichzeitig das Potential der Innenentwicklung nutzen. Derartige Standorte sind selten und müssen zum Schutze des Außenbereiches effektiv genutzt werden. Weder die Bebauungsdichte noch die Geschossigkeit, Gebäudehöhen oder Abstandsflächen überschreiten die gesetzlichen Vorgaben oder widersprechen dem Einfügen in die Umgebung.

### **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 Gebietes.

### **4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 02.09.2020 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist gegeben (siehe 4.5 Verfahrensprüfung).

#### **4.1 Ziele der Raumordnung**

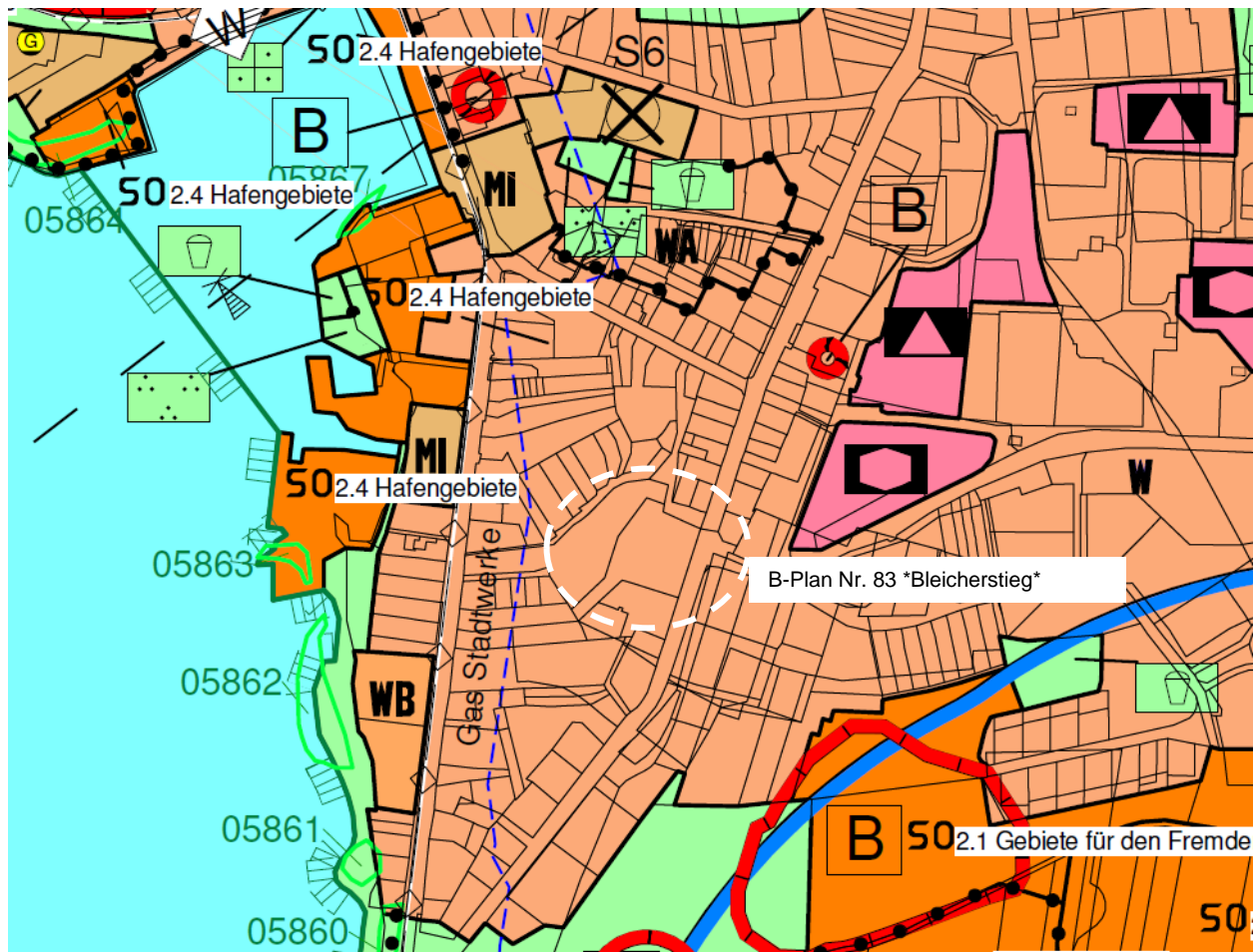
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan Nr. 83 zielt darauf ab, das Potential dieser zum Teil bebauten und brachliegenden Fläche auszuschöpfen, ein Wohnraumangebot im Bereich des Mehrfamilienwohnungsbaus zu schaffen und leistet damit einen Beitrag zur Erfüllung der raumordnerischen Entwicklungsziele.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

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



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

#### 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.

#### 4.4 Rahmenplan

Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 83 ist der Rahmenplan Bleicherstieg, aufgestellt im Frühjahr 2020, durch das Büro Raith Hertelt Fuß. Gegenstand war es Entwicklungsmöglichkeiten für eine innerstädtische Nachverdichtung im Bereich Papenbergstraße/Bleicherstieg aufzuzeigen. Das Konzept ist im Stadtentwicklungsausschuss am 15.06.2020 vorgestellt worden und ist Grundlage für die Herleitung von Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes.

Gegenstand der Untersuchung ist eine Analyse der Baustrukturen in der Papenbergstraße die sich aus 3 historischen Entwicklungsphasen ableiten lassen und zu einer Durchmischung verschiedener charakteristischer Baustrukturen im Wirkungsbereich des Plangebietes führen.



- In der Vorkriegszeit (bis ca. 1940) entwickelt sich eine typisch vorstädtische Struktur mit lockerer Bebauung aus kleinen straßenbegleitenden Gebäuden (Gebäuelängen <16m bei ein- bis zwei, vereinzelt drei Geschossen in offener bzw. halboffener Bauweise), bzw. zunehmend auch einzelnen gewerblichen Anlagen.

Das Straßenbild ist durch klare Raumkanten geprägt, durch das Zusammenwirken einer einheitlichen Bauflucht, relativ einheitlicher Gebäudehöhen trotz verschiedener Geschossigkeiten, sowie eine Traufständigkeit der Gebäude. Einfügen hieße hier Fortsetzung der ein- bis viergeschossigen, kleinmaßstäblichen Bebauung in der originalen Bauflucht.



Straßenbild Papenbergstraße, bestehend aus einer Durchmischung von 1-4 geschossigen traufständigen Gebäuden mit markanter Bauflucht.



Straßenbild Papenbergstraße, bestehend aus einer Durchmischung von 1-3 geschossigen traufständigen Gebäuden mit markanter Bauflucht

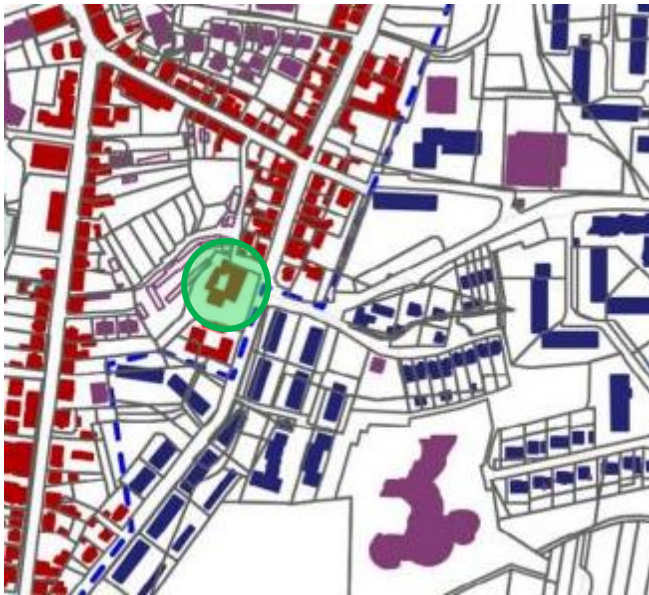


- In der Nachkriegszeit dominiert der Geschosswohnungsbau in drei- bis viergeschossiger Zeilenbauweise mit Baukörpern bis 40 m Länge. Die Stellung der Gebäude folgt mehr der Topografie als dem Straßenverlauf, was jedoch angesichts der hangparallelen Führung der Papenbergstraße nur an wenigen Stellen direkt sichtbar wird. Mit der fortschreitenden Bebauung des Papenbergs wird die neu angelegte Rosa-Luxemburg-Straße zur tragenden Entwicklungsachse.



Teilbereich der Papenbergstraße mit prägendem Geschosswohnungsbau

- In der Nachwendezeit wird diese Entwicklung fortgesetzt. Beim neuen Kurzentrum sowie den ergänzenden Wohnungsbauten handelt es sich um großmaßstäbliche Einzelobjekte. Gleichzeitig findet eine Verdichtung der Bestandsgebiete sowohl durch Ausweitung der Bebauung in rückwärtige Bereiche als auch durch Wachstum in die Höhe statt, wie beispielhaft bei der neuen Hafenresidenz ersichtlich.

**Ausschnitt aus dem Rahmenplan  
Bleicherstieg**

Rot – Gebäude der Vorkriegszeit  
Blau – Nachkriegszeit  
Pink – Nachwendezeit/Gegenwart  
Grün – Lage Plangebiet

Das Plangebiet markiert dabei genau den Bruch zwischen der historischen Vorstadt und dem modernen Stadtteil Papenberg. Das Plangebiet liegt als Übergangsbereich ohne eigene spezifische Qualität zwischen zwei unterschiedlichen Siedlungsbereichen, so dass sich je nach Betrachtungszusammenhang völlig unterschiedliche Forderungen bzw. Wertungen ergeben.

Je nachdem, welcher Struktur man das Plangebiet zuordnet, sind damit unterschiedliche Bebauungsmodelle mit jeweils unterschiedlichen Maßstäben gerechtfertigt. Im Sinne der bisherigen Entwicklung der Papenbergstraße ist Orientierung mindestens bezüglich der Nachkriegszeit geboten.

Im Rahmenplan wurden 3 Varianten untersucht, die städtebaulich unterschiedliche Ansätze für eine potenzielle Bebauung aufzeigen, die sich unterschiedlich in das Gebiet einfügen.

Die Variante A nimmt die Blockrandbebauung an der Papenbergstraße auf und setzt die traufständige Bebauung fort. Mit drei Geschossen wird die Firsthöhe der südlichen Geschosswohnungsbauten noch nicht erreicht. Der Maßstabssprung zu der eingeschossigen Bebauung in der Papenbergstraße wird durch eine deutliche Rücknahme von der historischen Bauflucht vermittelt, so dass der Neubau im Straßenbild der Papenbergstraße für den von Norden Kommenden nicht direkt sichtbar wird. Der bisherige Garagenhof erfährt eine Bebauung mit Doppelhäusern; die sich nach Norden entlang des bestehenden Weges als Einfamilienhausbebauung bis zur Großen Gasse fortsetzt. Vom neuen Hof, der eine fußläufige Verbindung zur Straße Am Seeufer erhält, kann auch der rückwärtige Bereich der Papenbergstraße erschlossen werden. Durch die versetzte Stellung entsteht eine vorteilhafte Ausrichtung der Gebäude. Der prägende Böschungsbereich sowie die nördlichen Gärten bleiben als grüne Lunge des Blocks erhalten.



**VAR A**

1.260 m<sup>2</sup> GF  
Gebäude

**0,35 GRZ**

1.800 m<sup>2</sup> GF  
Inkl. Tiefgarage

**0,49 GRZ**

Die Gebäudehöhen, Geschossigkeiten und Stellung der Baukörper wurden einer detaillierteren Prüfung unterzogen. Der Bebauungsplan greift verschiedene Aspekte der Varianten auf und überführt sie in ein neues Konzept.

Die Varianten B und C des Rahmenplanes stellen für das Plangebiet eine sehr massive Bebauung dar. Sie überschreiten die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Ohne die Errichtung von Tiefgaragen ist die Bebauung schwer umzusetzen.



**VAR B**

1.600 m<sup>2</sup> GF  
Gebäude

**0,44 GRZ**

2.130 m<sup>2</sup> GF  
Inkl. Tiefgarage

**0,58 GRZ**



**VAR C**

1.440 m<sup>2</sup> GF  
Gebäude

**0,40 GRZ**

1.980 m<sup>2</sup> GF  
Inkl. Tiefgarage

**0,54 GRZ**

Da der Bebauungsplan nur den Bereich an der Papenbergstraße, nicht aber den Garagenkomplex überplant, sind auch die vorgeschlagenen Erschließungssituationen im rückwärtigen Bereich aktuell nicht gegeben. Dennoch sollen sie als zukünftige Entwicklung Berücksichtigung finden.

#### **4.5           Verfahrensprüfung**

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 1 und 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 liegt inmitten eines Wohngebiets. Die Fläche ist im nördlichen Bereich überwiegend bebaut. Am Hauptgebäude liegen zahlreiche Nebengebäude und Stellplatzflächen. Der südliche Grundstücksbereich zeugt von einer ehemals gärtnerischen Nutzung. Aufgrund der fehlenden Nutzung und mangelhaften Pflege ist das Grundstück verwildert und stellt einen optischen Missstand dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nicht nur eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht werden, sondern insbesondere das Einfügen in den topografischen und baulichen Kontext sichergestellt werden. 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 m<sup>2</sup> beschränkt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der Geltungsbereich ist 3.630 m<sup>2</sup> groß, sodass

die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> weit unterschritten wird. 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 m<sup>2</sup>. 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 liegen südlich des Plangebietes ca. 600 m entfernt an der Feißneck. Durch die innerstädtische Lage und die Entfernung ist weder das FFH Gebiet Seen, Moore und Wälder des Müritz- Gebietes noch das Vogelschutzgebiet Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte 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.

#### **4.6 Verfahrenshistorie**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 02.09.2020 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 19.09.2020 und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) erfolgt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2020 bis zum 07.12.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können



durch Veröffentlichung am 14.11.2020 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zusammen mit den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs 2 BauGB abgewogen.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 16.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 01.02.2021 bis zum 05.03.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB und im Internet öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.01.2021 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Während des Verfahrens wurde der Gebäudebestand abgerissen und das Baufeld beräumt. Bäume mit einem Stammumfang unter 1 m gemessen in 1,3 m Höhe wurden gefällt. Die Vermessungsgrundlage der Planzeichnung wird aktualisiert dargestellt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden bis zum Frühjahr 2021 im Kurpark auf dem Nesselberg umgesetzt, der Gebäudeabriss sowie die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen erfolgte durch eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Plangebiet wird die Errichtung eines Nistkastens für Gebäudebrüter (ein Sperlingshaus) an den neuen Gebäuden festgesetzt, da sich im räumlichen Zusammenhang kein entsprechendes Gebäude finden ließ.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung folgten zwei Erörterungstermine zur Abwägungsfindung mit den direkt betroffenen Nachbarn.

Im Ergebnis wurde die maximale Gebäudehöhe für die Gebäude an der Papenbergstraße (WA 1 und WA 2) um 1,25 m reduziert, gleichzeitig der Abstand zur bestehenden Bebauung von 3 auf 6 m erhöht. Das rückwärtige Grundstück wurde in zwei Bereiche unterteilt, den tiefer gelegenen südlichen Grundstücksbereich (WA 4) und den höher gelegenen nördlichen



Grundstücksbereich (WA 3). Im südlichen Bereich hat sich die maximale Gebäudehöhe um 2,6 m reduziert und der Abstand von 3 auf 6 m erweitert. Für den weniger sensiblen nördlichen Bereich wurde die Gebäudehöhe um 4,5 m erhöht und eine IV Geschossigkeit festgesetzt. Auf dem Grundstück selbst erfolgt somit eine Höhenabstufung der einzelnen Gebäude. Hinzu kommt eine wahrnehmbare Abstufung des jeweils letzten Geschosses, wobei die Ausrichtung des Rücksprungs zu den sensiblen Nachbarbereichen erfolgt. Weiterhin wurden die Baugrenzen enger gefasst, um die Abstände zur Nachbarbebauung zu erhöhen. Den Bürgern und wurde bei den Erörterungsterminen wie gewünscht eine Visualisierung präsentiert, die eine mögliche Bebauung, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzeigt.

Die Vorschläge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden somit zur Kenntnis genommen und Kompromisse erarbeitet. Nicht alle Vorschläge konnten ihre Berücksichtigung finden, jedoch hat sich die Stadtvertretung mit den Bedenken der Bürger und den genannten Auswirkungen auf das Umfeld auseinandergesetzt. Daraufhin wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erneut geändert.

Dieser erneute Entwurf ist Ergebnis eines intensiven Abwägungsprozesses zur Abwägung der Belange zwischen dem Investor, der Verwaltung und dem letztendlichen Entscheidungsträger, der Stadtvertretung. Die verschiedenen Belange werden dabei unterschiedlich gewichtet und gegeneinander abgewogen.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 27.10.2021 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 06.12.2021 bis zum 07.01.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB und im Internet öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.11.2021 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

## 5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 06.02.2020) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Insbesondere der nördliche Bereich des Plangebietes war stark verdichtet durch Gebäude, zahlreiche Nebenanlagen und Stellflächen.

Im südlichen Bereich des Grundstücks befinden sich eine Vielzahl von Bäumen, unter anderem Linden, Ahornbäume, Obstbäume, viele Nadelgehölze, eine Eiche und ein Walnussbaum. Zusammen mit dem Strauchwerk weist das Gelände einen deutlichen Pfliegerückstand auf. Mittlerweile wurde der gesamte Gebäudekomplex abgerissen und das Baufeld beräumt. Auf dem Grundstück befinden sich nur noch die gesetzlich geschützten Bäume.

## 6. Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 3.630 m<sup>2</sup> groß und beinhaltet teilweise die Flurstücke 101 und 99, Flur 41 Gemarkung Waren. Die Grundstückseigentümer und die Stadt Waren (Müritz) vollziehen einen Flächentausch, um die Nutzung des Areals zu optimieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans führt entlang der neuen Grundstücksgrenze, in einem 3 m Abstand zu den Garagen. Ziel ist es Geschosswohnungsbauten im Plangebiet zu errichten. Das Gebäude an der Papenbergstraße kann an der Bauflucht errichtet werden oder durch einen deutlichen Rücksprung von der Bauflucht zurücktreten. Durch Ausschluss von Nebenanlagen in einem 4 m Abstand zur Papenbergstraße wird der Erhalt der historischen Bauflucht gewährleistet und das Straßenbild nicht beeinträchtigt. Die Bauflucht

soll durch eine Baumreihe begrünt werden. Aufgrund der nördlichen Erschließungsstraße ist der nördliche Bereich des Plangebietes für eine Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen (Müllplatz) prädestiniert, denkbar ist jedoch auch eine Anordnung an der Papenbergstraße, sofern das Gebäude deutlich zurückspringt von der Papenbergstraße und der Bauflucht. Die Baugrenze des Bebauungsplanes war im Entwurf so gesetzt, dass mehrere Planvarianten für die Stellung der Gebäude realisiert werden können. Im Rahmen der Abwägung gab es mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Stadtverwaltung, dem Vorhabenträger, dem Planungsbüro und den betroffenen Bürgern. Mit Hilfe von Visualisierungen wurden die wesentlichen Aspekte des Entwicklungszieles einer potenziellen Bebauung herausgearbeitet.

Im Wesentlichen wurden die Baugrenzen enger gefasst, sodass an der Papenbergstraße ein Gebäude entsteht und im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei Baukörper realisiert werden können. Mit Rücksicht auf die angrenzende Nachbarbebauung werden die Abstände zwischen Baugrenze und Nachbargrundstück erhöht und die Höhenfestsetzungen reduziert. Dafür wird die Geschossigkeit im Nordwesten des Plangebietes für ein Baufeld auf IV Vollgeschosse erhöht und eine maximale Gebäudehöhe von 82,5 m über NHN festgesetzt. Die unmittelbare Nachbarbebauung an der Papenbergstraße wird somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Zusätzlich wird durch die Festsetzung von Staffelgeschossen ein Rücksprung in der Massivität der Gebäude erreicht. Eine Abstufung in der Geschossigkeit und eine optische Gliederung der Fassade gewährleisten ein harmonisches Einfügen in das städtebauliche Erscheinungsbild des innerstädtischen Areals.

Da die Überplanung des Garagenkomplexes nicht zeitgleich erfolgen kann, ist für die rückwärtigen Gebäude eine andere Erschließung zu finden, als der Rahmenplan es vorgibt. Die Zufahrt zu den Gebäuden soll an der südlichen Grundstücksgrenze von der Papenbergstraße aus erfolgen und in eine Tiefgarage oder eine Stellplatzanlage führen. Der Einfahrtbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Einmündungsbereich der Rosa-Luxemburg-Straße bleibt frei von weiteren Zufahrten und wird somit entlastet. An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zu den Garagen wird ein Fußweg im Plangebiet angelegt. Der Rahmenplan sah die Anbindung der Hauszugänge an die öffentliche Erschließung der künftigen Einfamilien-/ Doppelhäuser im Bereich der bestehenden Garagen vor. Diese Anbindung kann jedoch aufgrund des Geländesprungs nicht realisiert werden.

### **Einfügungsgebot**

Es finden sich mehrere 3-geschossige Gebäude an der Papenbergstraße, im direkten Umfeld des Plangebietes, die dem Einfügungsgebot zum Maß der baulichen Nutzung Rechnung tragen. Gerade im Einmündungsbereich der Rosa-Luxemburg-Straße stoßen die Gebäude

unterschiedlicher Epochen aufeinander. Dieses direkte Baumfeld soll im Folgenden genauer betrachtet werden. Ausführungen, in welcher Art und Weise der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen sich in diese Umgebung einfügt werden erläutert:

#### Papenbergstraße 45

Im Norden des Plangebietes endet der Straßenzug der Papenbergstraße, der durch die Bebauung der Vorkriegszeit geprägt ist mit dem Wohnhaus 45. Der Bebauungsplan Bleicherstieg nimmt die Charakteristik dieses Straßenbildes auf, indem die Bauflucht eingehalten wird und auch die Traufständigkeit der Gebäude, umgesetzt wird. Obwohl im Plangebiet größere Gebäudelängen zulässig sind, in Anlehnung an den nachfolgenden Geschosswohnungsbau. So soll durch eine Fassadengliederung der Grundsatz dieser kleinteiligen Bebauung ansatzweise aufgenommen werden.

#### Papenbergstraße 43a

Südöstlich des Plangebietes liegt der ehemalige Bauernhof, der in der Vorkriegszeit errichtet wurde. Das eingeschossige Hauptgebäude liegt deutlich unterhalb des Geländeniveaus der Straße und zum Plangebiet. Dahinter schließen sich Gebäudeteile in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise an. Die rückwärtigen Gebäude des ehemaligen Gehöfts wurden ausgebaut und zu Wohnzwecken genutzt. Der Bebauungsplan geht durch eine abgestufte Höhenfestsetzung sowie großzügige Abstandsflächen größer als die gesetzlich vorgegeben 3 m auf den Schutz nachbarlicher Belange ein.



Angrenzende Nachbarbebauung Papenbergstraße 43a ausgebautes ehemaliges Bauerngehöft in 3-Geschossiger Bauweise

#### Papenbergstraße 30 a

Das ehemalige Transformatorenhaus steht topografisch erhöht über dem Niveau der Straße, relativ frei an der Papenbergstraße/Rosa-Luxemburg-Straße. Das Gebäude ist ein

eingetragenes Baudenkmal. Mit einer Höhe von rd. 84,5 m über NHN in dreigeschossiger Bauweise und ausgeprägtem Dach ist das ehemalige Transformatorenhaus mit seiner Klinkerfassade ein markantes Gebäude im Straßenbild. Die Firsthöhe überragt deutlich die umgebenen Bestandsgebäude. Das Denkmal wurde bereits baulich verändert durch einen Anbau und durch die deutlich sichtbare Wohnnutzung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind derart getroffen, dass die neuen Gebäudekörper sich dem Baudenkmal in der Höhenlage und der Fassadengestaltung unterordnen und den Wirkungsbereich im Straßenzug nicht beeinträchtigen.

## **7. Inhalt der Satzung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Waren (Müritz), gerecht zu werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung rückwärtiger Flächen, die sich zur Bebauung anbieten. Der Gebietscharakter zwischen der Papenbergstraße und der Straße Am Seeufer entspricht einem Allgemeinem Wohngebiet. Die Wohnnutzung ist prägend, während es auch einzelne kleine untergeordnete gewerbliche Nutzungen gibt. Das Plangebiet fügt sich in diesem Kontext ein. Der Rahmenplan gibt auch für den nordwestlich angrenzenden Garagenkomplex eine zukünftige Wohnentwicklung vor.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4, 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da entsprechende Anlagen sich nicht in die umgebene Wohnnutzung einfügen würden:

Anlagen für die Gartenbaubetriebe 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.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen würden dem Ziel entgegenstehen dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Waren (Müritz) zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus besteht in unmittelbarer Umgebung bereits ein ausreichendes Angebot an touristischen Übernachtungsangeboten, weshalb es aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist derartige Angebote innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 83 vorzusehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Ferienwohnungen sind in Anwendung des §13a BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und werden demnach auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.



Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung wie folgt festgesetzt:

**Nutzung des allgemeinen Wohngebietes**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**i.V.m. § 4 BauNVO**

*Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes	§ 4 Abs. 3 Nr. 1	BauNVO
- Gartenbaubetriebe	§ 4 Abs. 3 Nr. 4	BauNVO
- Tankstellen	§ 4 Abs. 3 Nr. 5	BauNVO

*Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.*

**Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies entspricht der überbauten Grundfläche der Papenbergstraße. Das Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von 3.630 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige überbaubare Fläche beträgt somit 1.452 m<sup>2</sup>. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % (726 m<sup>2</sup>) erhöht werden. Damit beträgt die maximal zulässige Versiegelung insgesamt 2.178 m<sup>2</sup>.

Im Bebauungsplan ist die maximale Geschossigkeit differenziert festgesetzt. Im WA 1 und WA 2, entlang der Papenbergstraße, ist diese mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist im WA 3 eine IV- Geschossigkeit zulässig, während im Süden wiederum III Geschosse zulässig sind. Damit wird auf die umgebene Nachbarbebauung Bezug genommen und innerhalb des Plangebiets eine Abstufung erzielt. Wobei zusätzlich eine Festsetzung zur Geschossigkeit aufgenommen wird, die die Ausführung des letzten Geschosses im Sinne eines Staffelgeschosses regelt.

*Im WA 1 und WA 2 müssen die Außenwandflächen der Nord- und Südfassade des dritten Geschosses einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen. Die Außenwandfläche des dritten Geschosses an der Papenbergstraße muss einen Rücksprung von mind. 0,3 m aufweisen.*

*Im WA 3 müssen die Außenwandflächen des vierten Geschosses umlaufend einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen.*

*Im WA 4 müssen die Außenwandflächen der Süd- und Ostfassade des dritten Geschosses einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen.*

*Ausgenommen von den Festsetzungen unter Punkt 2.1 bis 2.3 sind Treppenhäuser und Aufzüge.*

Es wird davon ausgegangen, dass durch ein einrückendes Staffelgeschoss ein Gebäude mit der maximal zulässigen Höhe, in seiner Wirkung zurücktritt und eine optische Aufweitung des



Raumes zwischen Neubau und bestehender Wohnbebauung erreicht werden kann und sich der neue Gebäudekomplex in das vorhandene Bauumfeld einfügt.

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, die Abstände zu den Plangebietsgrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt und bemaßt. Zur Papenbergstraße ist die Baugrenze in einem Abstand von 4 m festgesetzt, um die historische Bauflucht zu erhalten. Überdachungen einzelner Bauteile, wie Eingangsbereiche oder Aufzüge können jedoch in geringfügigen Maß zugelassen werden:

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im WA 1 kann eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Papenbergstraße durch ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1 m zugelassen werden.*

Die notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung M-V sind im Bauantrag nachzuweisen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und zulässige Anlagen nach Landesrecht sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in der 4 m breiten Abstandfläche zur Papenbergstraße unzulässig sind. Die Baugrenzen sind so eng gefasst, dass die konkrete Gebäudestellung nahezu vorgegeben ist. Dafür sind Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich die Bauflucht an der Papenbergstraße soll von der Bebauung und von Stellplätzen freigehalten werden, ebenso der nördliche Bereich im WA 1.

### **Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

*Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Im WA 1 sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in der 4 m Abstandsfläche zwischen der Baugrenze und der Papenbergstraße sowie im nördlichen Bereich unzulässig.*

### **Höhenlage und Begrenzung der Gebäudehöhen**

Die Bebauung im Plangebiet lässt sich in drei Bereiche unterteilen. Der erste Bereich ist der Papenbergstraße zugeordnet und beinhaltet WA 1 und WA 2, der zweite Bereich umfasst das WA 3 und der dritte Bereich das WA 4. Beide liegen im rückwertigen Grundstücksbereich. Für die Gebiete wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die im Kontext mit der umgebenen Bebauung, der Topografie sowie der geplanten Erschließung als auch der zukünftigen Erschließung des Garagenkomplexes betrachtet werden muss. Die Bezugshöhen sind in der Vermessungsgrundlage enthalten und richten sich nach dem deutschen Haupthöhennetz 2016.

#### **WA 1 und WA 2**

Die Geländehöhen liegen im Nordosten an der Papenbergstraße bei 69,22 m über NHN und im Südosten bei 67,35 m über NHN. Der Höhenunterschied der Papenbergstraße im Bereich des Plangebiets liegt somit bei 1,87 m.

Angelehnt an die Empfehlung des Rahmenplans werden Höhen von maximal 77,75 m über NHN (im WA 2/ im südlichen tiefergelegenen Bereich) und 78,5 m über NHN (im WA1/ nördlichen höhergelegenen Bereich) festgesetzt. Damit ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Flachdach möglich. Für eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Dachneigung 45°), gemäß Empfehlung Rahmenplan, wäre eine Firsthöhe von 81° - 81, 70° über NHN erforderlich. Um dennoch eine Unterordnung des dritten Geschosses zu gewährleisten, wird eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die Ausführung des dritten Geschosses festlegt, indem die Außenwände der Nord- und Südfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 1,5 m einzurücken sind.

Damit stellt das neue Gebäude den Abschluss der Rosa- Luxemburg- Straße dar, deren Gebäudehöhen im Bereich von 79 m und 84,5 m liegen.



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, 2020

In der Papenbergstraße setzen die Geschosswohnungsbauten südlich des Plangebietes die Höhenentwicklung mit einer Firsthöhe von 79 - 81 m über NHN fort.

#### WA 3

Die Geländehöhen im Bereich WA 3 liegen im nordwestlichen Bereich bei 70,8 m über NHN und im Süden bei etwa 67 m. Der Geländeunterschied von 5,54 m bietet sich an, um eine Bebauung mit einer Tiefgarage zu realisieren. Das Baufeld weist jedoch auch in West-Ost-Ausrichtung ein Höhenunterschied von über 4 m auf, sodass das Erdgeschoss deutlich unter dem westlich angrenzenden Geländeniveau liegen würde. Verstärkt wird die Kellersituation durch den Garagenriegel. Eine Zugänglichkeit von Westen ist nur bedingt möglich. Aufgrund der Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte eine Umplanung des westlichen Grundstücksbereiches und damit eine weitere Teilung. Der Bereich des WA 3 orientiert sich nunmehr auf die bestehende Höhenlage und den angrenzenden Garagenbereich. Dadurch wird zunächst eine Kellersituation im Erdgeschoss vermieden. Weiterhin wurde der Bereich des WA 3 im städtebaulichen Kontext als weniger sensibel bezüglich der Höhenentwicklung identifiziert, weshalb nunmehr ein viertes Geschoss zulässig sein soll. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 82,5 m über NHN.

#### WA 4

Mit der Abgrenzung des WA 4 wurde eine weitere Möglichkeit zum Einfügen der zukünftigen Bebauung eröffnet. Zwischen den Bereichen WA 4 und WA 3 soll nunmehr der Höhensprung modelliert werden. Eine Bebauung im WA 4 muss sich mit den getroffenen Festsetzungen an die Höhenlage des westlich an das Plangebiet grenzenden Bereich anpassen. Daraus

folgt auch, dass die östlich angrenzende bestehende Bebauung nur minimal in der Höhe (ca. 1 m) überschritten wird (maximale Gebäudehöhe 75,40 m über NHN).

Entsprechend nehmen die verschiedenen Baufelder auf die Höhenentwicklung des Gebietes und die umgebende Bebauung Rücksicht.

### **Spielplätze**

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes oder Spielbereichen aufgenommen, um den Ansprüchen des Wohngebietes Genüge zu tun.

*Im Plangebiet sind Spielplatzflächen für Kleinkinder von insgesamt mindestens 40 m<sup>2</sup> vorzusehen.*

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet ist eine Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme nach Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen:

*Es ist ein Sperlingshaus mit 4 Brutplätzen im Plangebiet an den neuen Gebäuden zu errichten.*

### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Um eine der Nutzung entsprechende Begrünung des Gebietes zu ermöglichen und als Kompensationsmaßnahme für die notwendigen Baumfällungen, wird ein Anpflanzgebot festgesetzt. Im Geltungsbereich sind mindestens 10 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten, davon sind mindestens 5 Bäume in Reihe an der Papenbergstraße zu pflanzen. Die Nadelgehölze an der Papenbergstraße stellen aktuell eine Zäsur im Straßenzug dar, schränken jedoch die Bebauung des Grundstückes enorm ein. Hier steht die Schaffung von Wohnraum und wirtschaftliche Faktoren dem Erhalt entgegen. Der Verlust der prägenden Baumgruppe wird durch Neuanpflanzung ausgeglichen.

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Mit der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll gewährleistet werden, dass die Geländemodulationen keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke haben.

*Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände. Bei Auffüllungen sind diese weich an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in der*

*Bauanzeige im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.*

### **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. Dabei richtet sich die Zulässigkeit der Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

#### *Dächer*

*Für die Hauptdächer sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.*

Die Festsetzung dient im Wesentlichen der Gestaltungsfreiheit der Baukörper. Die Höhenbeschränkung stellt den wesentlichen Faktor der Bebaubarkeit des Gebietes dar.

#### *Fassaden*

- *Im WA 1 und WA 2 müssen die straßenseitigen Außenwandflächen von mehr als 30 m langen Gebäuden eine Gliederung der Fassade aufweisen, entweder durch plastisch hervortretende Gliederungselemente oder einen Versatz in der Fassade.*
- *Für die Fassaden der Hauptgebäude sind rote, gelbe oder orange Farbtöne ausgeschlossen. Weiterhin sind Fassaden aus Klinker oder Backstein nicht zulässig.*
- *Im WA 1 und WA 2 sind Verkleidungen oder Verblendungen der Fassadenoberflächen mit glänzender oder glatter Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik, Kunststoff oder reflektierende Baustoffe an der nördlichen und östlichen Außenwandfläche nicht zulässig.*

Die Festsetzungen zur Gliederung der Fassade dient der Minderung der Außenwirkung eines größeren Baukörpers. Darunter sind sämtliche Maßnahmen zu verstehen, die eine plastisch strukturierte Fassade erzeugen und dabei den Eindruck entstehen lassen, dass es sich um mehrere Gebäudeteile handelt. Dabei ist ein baulicher Versatz möglich (Fassadenrücksprung, Höhensprung o.ä.).

Weiterhin ist die Verwendung roter, gelber und orangefarbener Farbtöne ausgeschlossen sowie die Verwendung von Klinker und Backstein. Die Festsetzung sichert eine optische Abgrenzung der neuen Gebäude zum Baudenkmal ehemalige Trafostation um gezielt die Erscheinung eines baulichen Zusammenhanges zu vermeiden. Weiterhin sind glänzende, reflektierender Baustoffe ausgeschlossen, um ein Einfügen in Straßenbild zu gewährleisten

und den Wirkraum des Baudenkmals ehemalige Transformatorstation nicht visuell zu beeinträchtigen.

### *Einfriedungen*

*Einfriedungen an der Papenbergstraße sind nur mit Mauern, standortgerechten lebenden Hecken sowie Zäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.*

Durch die Beschränkung der Einfriedung, soll sichergestellt werden, dass keine Abschirmwirkung durch mögliche Einfriedungen entsteht, sowie die Sichtbarkeit für ein- und ausfahrenden Verkehr auf das Grundstück weiterhin gewährleistet bleibt. Der Charakter des Straßenbildes der Papenbergstraße bleibt damit gewahrt.

### *Einfahrten*

Um Verkehrsbeeinträchtigungen im Einmündungsbereich der Rosa-Luxemburg-Straße in die Papenbergstraße zu verhindern, werden in der Planzeichnung die Einfahrtsbereiche festgesetzt. Zusätzlich wird die Einfahrtsbreite geregelt:

*In den festgesetzten Einfahrtsbereichen ist jeweils eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.*

Damit sind keine weiteren Einfahrtsbereiche vorgesehen.

## **Externe Kompensationsmaßnahmen**



Es sind externe Kompensationsmaßnahmen der Baumfällungen auf den Flurstücken 121/20, 121/21-120/23, 120/25, 122/26, 119/22; Gemarkung Waren; Flur 34 auf die Plansatzung aufgenommen.

*Es sind 7 heimischen, standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*

Luftbild (Quelle: gaia.mv, 17.02.2022) bearbeitet  
ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB



## **Hinweise**

Auf der Plansatzung sind folgende Hinweise aufgenommen:

### ***Kompensation Baumfällungen***

*Für die Fällung der 11 gesetzlich geschützten Bäume ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 20 Bäumen. Es ist ein Anpflanzgebot für 10 Bäume im Plangebiet festgesetzt sowie eine externe Kompensationsmaßnahme an der Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße in Waren (Müritz) zur Pflanzung von 7 Bäumen. Für den fehlenden Kompensationsumfang von 3 Bäumen ist eine Ausgleichszahlung erfolgen und im städtebaulichen Vertrag geregelt.*

## **Artenschutz**

### Vermeidungsmaßnahmen:

*Die Baufeldberäumung ist vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die für die Fällung vorgesehenen Bäume sind vom 31. Oktober bis 28. Februar zu entnehmen. Baumfällungen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.*

### Externe Ausgleichsmaßnahmen:

*Es sind 7 Nistkästen für Höhlenbrüter, ein Waldkauznistkasten am 14.04.2021 im Kurpark am Nesselberg errichtet worden. Es sind 4 Fledermauskästen am 24.02.2021 im Kurpark an Nesselberg errichtet worden.*

## **Trinkwasserschutz**

*Durch die in Aufstellung befindliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen WF I (Warenhof) und WF II (Feisneck) (Wasserschutzgebietsverordnung - WSGVO Waren (Müritz) ergehen durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz Anordnungen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, die nach Inkrafttreten der Verordnung zu berücksichtigen sind.*

## **8. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Erschließung**

#### **8.1.1 Äußere und innere Erschließung**

Das Grundstück wird über die Papenbergstraße erschlossen. Eine weitere Zufahrt ist im nördlichen Bereich festgesetzt.

Hinweise zum Verkehrsablauf:

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Stadt Waren (Müritz), Straßenverkehrsbehörde, Zum Amtsbrink 1, 17192 Waren (Müritz), einzuholen.

### **8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Papenbergstraße an den Stadtbusverkehr angebunden.

## **8.2 Ver- und Entsorgung**

Sollten die vorhandenen/ zurückgebauten Versorgungsanschlüsse hinsichtlich Lage und Dimension für die Versorgung der neuen Anschlussobjekte nicht geeignet sein, sind sie kostenpflichtig zu trennen und neue bedarfsgerechte Anschlüsse ab den Versorgungsleitungen in der Papenbergstraße verlegen zu lassen.

### **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. Erforderliche Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen Trinkwasser führender Anlagenteile sind gemäß § 4 Abs. 1 TrinkwV, unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu installieren und zu betreiben. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

### **8.2.2 Abwasser**

Der Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind dem Versorgungs- und

Entsorgungsträger, Müritz Wasser-/ Abwasserzweckverband zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

Im Zuge der Kanalverlegung in der Papenbergstraße wurde ein neuer Schmutzwassergrundstücksanschluss für das Grundstück vorsorglich vorgestreckt. Das Schmutzwasser der geplanten neuen Wohngebäude ist dem vorgestreckten Schmutzwassergrundstücksanschluss zuzuführen. Dafür ist dieser kostenpflichtig fertigstellen zu lassen. (Revisionschacht nachrüsten)

Die nicht mehr genutzten alten Grundstücksentwässerungskanäle in Richtung Papenbergstraße 40-41c müssen nach deren Nutzungseinstellung fachgerecht stillgelegt werden.

Die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser sind verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 142 errichtet und betrieben werden.

Die Errichtung und Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen sind verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes.

Die Errichtung oder Erweiterung von Trockenaborten und Abwassersammelgruben ist verboten.

Die Ausbringung von Abwasser und von unbehandeltem Inhalt von Trockenaborten ist verboten.

Die Versickerung und Verrieselung von Schmutzwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG sowie die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung oder Verrieselung von Schmutzwasser sind verboten.

### **8.2.3 Regenwasser**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf dem Grundstück versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind.

Im Landschaftsplan der Stadt Waren Müritz ist der Vorhabenstandort geprägt von Sickerwasserbestimmten Sanden (Sand-Rosterde). Von einer Versickerungsfähigkeit ist zum aktuellen Planungsstand auszugehen.

Die neue Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen WF I (Warenhof) und WF II (Feisneck) (Wasserschutzgebietsverordnung – WSGVO Waren (Müritz)) ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht in Kraft getreten. Laut dieser Verordnung befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A.

Durch diese Verordnung ergehen durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz Anordnungen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, die nach

Inkrafttreten der Verordnung zu berücksichtigen sind. Der Hinweis wird in die Plansatzung aufgenommen.

Die Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen vorzugsweise großflächig über die belebte Bodenzone. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 Abs. 2 WHG vorrangig ortsnahe versickert werden, vorausgesetzt die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gewährleistet. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde im Zuge der Planung vorzulegen. Die Versickerung hat hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb nach den allgemein anerkannten Regeln der Wasserwirtschaft zu erfolgen, hier DWA A 138 und DWAA M 102. Bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels technischer Einrichtung (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

#### **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 an der Papenbergstraße.

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. Die Löschwasserversorgung des Gebietes kann über Hydranten in der Papenbergstraße erfolgen. Die Papenbergstraße bietet anforderungsgerechte Aufstellflächen für die Feuerwehr, mittels Schlauchsystem kann der Brandschutz im Plangebiet gewährleistet werden. Die Abstandsflächen der Garagen liegen außerhalb des Plangebietes und werden eingehalten. Die Abstandsflächen der neuen Gebäude im Plangebiet sind im Bauantrag nachzuweisen. Im WA 4 ist eine 3-Geschossigkeit festgesetzt, sodass ein Anleiten der Feuerwehr gewährleistet sein muss. Im WA 3 ist eine 4-Geschossigkeit festgesetzt, sodass die Aufstellfläche einer Drehleiter vorzusehen ist. Das konkrete Brandschutzkonzept kann erst anhand eines konkreten Vorhabens erstellt werden. Sollte eine Grundstücksaufteilung vorgenommen werden, ist die Erschließung und der Brandschutz durch ein Wegerecht zu sichern.

### **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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Östlich des Plangebietes an der Papenbergstraße 30a befindet sich ein Baudenkmal, das ehemalige Transformatorenhaus (MEUR\_1070\_1 Waren (Müritz))

§ 8 DSchG besagt, dass die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird. Durch die geplante Bebauung in der Papenbergstraße wird die Umgebung des Denkmals nicht derart verändert, dass sie das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen. Ausschlaggebend ist dabei der Wirkungsraum, dieser ist Ergebnis einer fachlichen Analyse von visuellen, strukturellen, funktionalen und ideellen/assoziativen Zusammenhängen.

Das ehemalige Transformatorenhaus steht topografisch erhöht über dem Niveau der Straße, relativ frei an der Papenbergstraße/Rosa-Luxemburg-Straße. Mit einer Höhe von rd. 84,5 m über NHN in dreigeschossiger Bauweise und ausgeprägtem Dach ist das ehemalige Transformatorenhaus mit seiner Klinkerfassade ein markantes Gebäude im Straßenbild. Die Firsthöhe überragt deutlich die umgebenen Bestandsgebäude. Das Denkmal wurde bereits baulich verändert durch einen Anbau und durch die deutlich sichtbare Wohnnutzung.



Papenbergstraße 30 a Baudenkmal ehemalige Transformatorenstation, Einmündungsbereich Rosa-Luxemburg-Straße

Der Wirkungsbereich des Baudenkmals ist geprägt durch den nördlichen Bereich der Papenbergstraße, charakterisiert durch eine typisch vorstädtische Struktur mit lockerer Bebauung aus kleinen straßenbegleitenden Gebäuden (Gebäudelängen <16m bei ein- bis zwei, vereinzelt drei Geschossen in offener bzw. halboffener Bauweise Gebäude aus der Vorkriegszeit (bis ca. 1940).

Das Straßenbild ist durch klare Raumkanten geprägt, durch das Zusammenwirken einer einheitlichen Bauflucht, relativ einheitlicher Gebäudehöhen trotz verschiedener Geschossigkeiten, sowie eine Traufständigkeit der Gebäude. Der Wirkungsbereich wird auch durch die Geschosswohnungsbauten der Nachkriegszeit in drei- bis viergeschossiger Zeilenbauweise mit Baukörpern bis 40 m Länge beeinflusst.

Um eine Beeinträchtigung des Wirkungsbereiches zu verhindern, muss der Bebauungsplan Festsetzungen vorgeben, die dem Einfügungsgebot an der Schnittstelle verschiedener, historisch gewachsener Baustile Rechnung tragen und die Freistellung des Baudenkmals gewahrt bleibt sowie die neuen Gebäude sich in Farbgestaltung und Materialität unterordnen. Folgende Festsetzung sichern dieses Ziel:



- Baugrenze und Sicherung der Bauflucht
- Höhenfestsetzung unterhalb des Baudenkmals, im Bereich der Firsthöhen der Papenbergstraße
- Festsetzung zur Fassadengestaltung

Die festgesetzten Gebäudehöhen liegen im WA 1 und WA 2 bei 78,5 und 77,76 und damit deutlich unter der Gebäudehöhe des Baudenkmals. Die Gebäudehöhe Papenbergstraße 7 und 8 beträgt 79,02 m über NHN. Die Firsthöhe des nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes Papenbergstraße 45 liegt bei 77,37 und wird durch die Neubebauung unwesentlich überschritten. Die rückwärtigen Gebäude liegen nicht mehr im direktem Wirkungsbereich zum Denkmal, die Höhenabstufung mit den davorliegenden Gebäuden sorgt für ein harmonisches Einfügen in den Bebauungskontext.

Durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften ist gewährleistet, dass die Fassade der neuen Gebäude sich dem Baudenkmal unterordnet und deutlich abgrenzt, sodass die Wirkung eines baulichen Zusammenhangs ausgeschlossen werden kann.

### **Fassaden**

- *Im WA 1 und WA 2 müssen die straßenseitigen Außenwandflächen von mehr als 30 m langen Gebäuden eine Gliederung der Fassade aufweisen, entweder durch plastisch hervortretende Gliederungselemente oder einen Versatz in der Fassade.*
- *Für die Fassaden der Hauptgebäude sind rote, gelbe oder orange Farbtöne ausgeschlossen. Weiterhin sind Fassaden aus Klinker oder Backstein nicht zulässig*
- *Im WA 1 und WA 2 sind Verkleidungen oder Verblendungen der Fassadenoberflächen mit glänzender oder glatter Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik, Kunststoff oder reflektierende Baustoffe an der nördlichen und östlichen Außenwandfläche nicht zulässig.*

### **8.5 Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz**

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. 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 der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher

Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

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**

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, dies entspricht dem umgebenen Nutzungscharakter. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit entspricht gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan, Bebauungsplan sowie ableitend aus der Nachbarschaft gemäß § 34 BauGB somit einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Entwicklung erfolgt innerhalb des Bestandes und entspricht der vorherrschenden Wohnnutzung. Auch wird durch das Planvorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht, dessen Ausmaß zu Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft führt. Es wurde eine schalltechnische Einschätzung eines Gutachters LS Schallschutz Seeburg (Anlage 3) eingeholt, mit folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet befindet sich in einem ausgedehnten Wohngebiet im Südwesten von Waren. Es ergänzt die Wohnbebauung in der Papenbergstraße für den Bereich gegenüber der Rosa-Luxemburg-Str. Geräuschimmissionen bestehen nur in dem Anliegerverkehr der Wohnnutzungen in der Papenbergstraße. Die durch die Anlieger induzierten Verkehrsmengen führen nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN

18005. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

Bezüglich der Tiefgarage ist die Ein- und Ausfahrt so zu gestalten (Fahrbahnoberfläche, Einfahrtstor und Regenrinne), dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß der TA Lärm auf die darüber liegenden Nutzungen und die benachbarten Wohngebäude verursacht werden. Ein Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## **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.

Das Plangebiet liegt direkt in der Stadt Waren (Müritz) und ist von Bebauung umgeben, das Plangebiet selbst ist bereits bebaut und zum Teil versiegelt. Durch die geringe Größe des Plangebietes und die innerstädtische Lage ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch den Verlust der mit Bäumen bestandenen Grünfläche und Errichtung von Baukörper wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens sehr gering. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Die Müritz wirkt klimaregulierend. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

## **8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **• Naturschutzgebiete**

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

### **• Nationalparke**

Der Müritz-Nationalpark liegt rd. 600 m südlich des Plangebietes. Durch die Entfernung und innerstädtische Lage ist der Nationalpark nicht betroffen.

### **• Landschaftsschutzgebiete**

Das LSG 041a „Mecklenburger Großseenland“ beginnt ca. 160 m vom Plangebiet entfernt am Ufer der Binnenmüritz. 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 keine gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Plangebiet oder im näheren Umfeld.

- **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 aktuell noch außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Folgender Hinweis wurde in die Plansatzung aufgenommen:

*Durch die in Aufstellung befindliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen WF I (Warenschhof) und WF II (Feisneck) (Wasserschutzgebietsverordnung - WSGVO Waren (Müritz) ergehen durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz Anordnungen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, die nach Inkrafttreten der Verordnung zu berücksichtigen sind.*

Somit haben die Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Baumaßnahme die jeweils geltenden Rechtsvorschriften zu berücksichtigen.

Nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz können in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach Abs. 1 getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet ist. Folgende Auflagen sind geeignet eine Gefährdung des Zwecks der Schutzzonenfestsetzung auszuschließen. Unter Einhaltung dieser Auflagen kann das wasserbehördliche Einvernehmen zur

Ausnahmegenehmigung gemäß § 113a LWaG M-V vom 30. Nov.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, aktuelle Fassung) für die Bebauung in der Wasserschutzzone III. A hergestellt werden:

#### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG sind verboten, ausgenommen unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C, die entsprechend den Vorgaben der AwSV errichtet wurden. Ölheizungen, die der Gefährdungsstufe A zugeordnet werden, sind entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde erhältlich. Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutz-zonen geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit o.g. Anzeige vorzulegen.

Bau und Betrieb unterirdischer Stromleitungen mit flüssigen wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln sind verboten.

Abfall im Sinne der abfallrechtlichen Vorschriften und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern sowie Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen zu errichten und zu betreiben ist verboten, ausgenommen die Kompostierung aus dem Haushalt stammender Bioabfälle zur Verwertung im eigenen Hausgarten.

Die Verwendung von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind verboten, ausgenommen für die anderen öffentlichen Straßen bei Extremwetterlagen, wie Eisregen, sofern keine abstumpfenden Mittel eingesetzt werden können. In der Straßenreinigungssatzung ist dies zusätzlich geregelt.

Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen ist verboten.

Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.

#### Abwasserbeseitigung

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

Die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser sind verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 142 errichtet und betrieben werden.

Die Errichtung und Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen sind verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes.

Die Errichtung oder Erweiterung von Trockenaborten und Abwassersammelgruben ist verboten.

Die Ausbringung von Abwasser und von unbehandeltem Inhalt von Trockenaborten ist verboten.

Die Versickerung und Verrieselung von Schmutzwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG sowie die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung oder Verrieselung von Schmutzwasser sind verboten.

#### Regenwasser

Die Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen vorzugsweise großflächig über die belebte Bodenzone. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 Abs. 2 WHG vorrangig ortsnah versickert werden, vorausgesetzt die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gewährleistet. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde im Zuge der weiteren Bau- und Erschließungs- Planung vorzulegen. Die Versickerung hat hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb nach den allgemein anerkannten Regeln der Wasserwirtschaft zu erfolgen, hier DWA A 138 und DWAA M 102. Bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels technischer Einrichtung (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

#### Verkehrswege

Die Vorgaben der RiStWag sind zu beachten. Die Notwendigkeit und der Umfang der Niederschlagsbehandlung von Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III sind gemäß DWA M 153 zu prüfen und zu planen.

Die Verwertung von auslaug- oder auswaschbaren Materialien (z.B. Boden, Schlacke, pechhaltiger Straßenaufbruch u.ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllungen und zum Errichten von Lärmschutzwällen sind ausnahmslos verboten. Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet



unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/ Hilfsstoffe zu verwenden. Zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die Z-0-Werte der LAGA M20 [1997] herangezogen werden. Die Errichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig.

Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherungsvorkehrungen abgestellt werden.

Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe, sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Weitere Modalitäten bzgl. der Schutzzone sind ggf. zu beachten. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen

#### Bergbau und sonstige Bodeneingriffe

Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, sind verboten. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und die vorübergehende Herstellung von Baugruben sind daher möglich. Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenaufgabe ist zu gewährleisten.

Durchführung von Bohrungen sind verboten, ausgenommen Baugrunduntersuchungen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Kollektoren sind somit verboten.

#### Bauliche Anlagen

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBauO oder wesentliche Änderung deren Nutzung sind verboten, ausgenommen bauliche Anlagen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung und die einer solchen nicht bedürfen.

#### • **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegen südlich des Plangebietes ca. 600 m entfernt an der Feißneck. Durch die innerstädtische Lage und die Entfernung ist weder das FFH Gebiet Seen, Moore und Wälder des Müritzgebietes noch das Vogelschutzgebiet Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte betroffen.

### • Gesetzlich geschützte Bäume

Im Planungsraum befinden sich 34 gesetzlich geschützte Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) geschützt sind. Davon stehen 18 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches und 16 Bäume angrenzend im Süden und Westen des Plangebietes. Der Großteil der Bäume besteht aus Nadelgehölzen, wie Kiefern und Lebensbäume. Im Plangebiet befinden sich viele Laubbäume, darunter Linden, Robinien, Birke, Eiche, Walnuss, Ahorn und Obstbäume. Die Bäume weisen einen Rückstand in der Pflege auf, weiterhin schränken sie die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks erheblich ein, sodass diese Bäume gefällt werden sollen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen.

Während des Verfahrens wurde der Gebäudebestand abgerissen und das Baufeld beräumt. Die Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang unter 1 m gemessen in 1,3 m Höhe wurden gefällt. Im Bebauungsplan sind die geplanten zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Auch die Linde außerhalb der Baugrenzen soll gefällt werden, da diese aufgrund mangelnder Pflege (Kopfbäume unterschiedlicher Höhe, teilweise mit sehr niedrigen Kronenansatz) durch eine Baumreihe aus Hochstämmen ersetzt werden soll.

Für die Fällung der 11 gesetzlich geschützten Bäume ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 20 Neuanpflanzungen.

Pos.	Baumart	Durchmesser	rechnerischer Stammumfang	Kompensationsleistung
1	Buche	0,80 m	2,51 m	3
2	Thuja	0,35 m	1,10 m	1
3	Birke	0,40 m	1,26 m	1
4	Robinie	0,64 m	2,01 m	2
5	Walnuss	0,48 m	1,51 m	2
6	Thuja	0,56 m	1,76 m	2
7	Thuja	0,34 m	1,07 m	1
8	Thuja	0,51 m	1,60 m	2
9	Thuja	0,51 m	1,60 m	2
10	Thuja	0,64 m	2,01 m	2
11	Linde	0,51 m	1,60 m	2
<b>Summe</b>				<b>20</b>

Kompensationsumfang für Baumfällungen im Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 10 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten, davon sind mindestens 5 Bäume in Reihe an der Papenbergstraße zu pflanzen.

Weitere 7 Bäume werden außerhalb des Plangebietes nördlich der Friedrich-Wilhelm-Raiffeisenstraße und östlich der Straße Kleyhufen angepflanzt. Die externe

Kompensationsmaßnahme wird auf der Plansatzung als Hinweis aufgenommen und im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich und tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht für den Kompensationspflichtigen lediglich eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis von 1:1. Für einen darüberhinausgehenden Kompensationsumfang besteht für den Pflichtigen ein Wahlrecht, ob er zusätzliche Anpflanzungen vornimmt oder eine Ausgleichszahlung leistet. Für den fehlenden Kompensationsumfang von 3 Bäumen wird eine Ausgleichszahlung erfolgen und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf Grundlage publizierter Daten, insbesondere aktueller Verbreitungskarten und der Abschätzung potenziell vorkommender Arten durchgeführt. Ergänzend dazu erfolgte eine Begehung der Fläche. Zusätzlich wurde ein Fledermausgutachten angefertigt, dessen Auswertung im Artenschutzfachbeitrag erfolgt. Der Beitrag wurde erstellt als das Grundstück brach lag, zahlreiche Bäume und Gebüsche sowie die leerstehenden Gebäude, einschließlich Nebenanlagen potenzielle Habitats für Fledermäuse und Brutvögel darstellten (Hecken- und Gebüschbrüter, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Baumbrüter und Gebäude- und Nischenbrüter). Im Plangebiet wurden die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus nachgewiesen.

Um ein eventuelles Eintreten der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen in die Plansatzung aufgenommen:

*Die Baufeldberäumung ist vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die für die Fällung vorgesehenen Bäume sind vom 31. Oktober bis 28. Februar zu entnehmen. Baumfällungen*

*innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.*

Die Artenschutzmaßnahmen können nicht wie im Artenschutzfachbeitrag vorgeschlagen im Plangebiet realisiert werden, da keine Altbäume oder Gebäude zum Anbringen der Nistkästen vorhanden sind. Die notwendigen Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Plangebietes. Für den Gebäudeabriss und den Verlust der Fledermausquartiere wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Genehmigung wurde mit Auflagen erteilt. Die ökologische Baubegleitung und die Umsetzung der Ersatzhabitats zum Anbringen von 4 Fledermauskästen am Nesselberg erfolgte bis Ende Februar 2021. Der Bericht wurde der Unteren Naturschutzbehörde übersandt und die Auflagen erfüllt.

Die Vogelnistkästen wurden bis Ende April 2021 umgesetzt und ein Bericht der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

In der Anlage 2 sind die externen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zusammengefasst und dokumentiert.

Es werden folgende externen Ausgleichsmaßnahmen als Hinweis aufgenommen.

*Es sind 7 Nistkästen für Höhlenbrüter, ein Waldkauznistkasten am 14.04.2021 im Kurpark am Nesselberg errichtet worden. Es sind 4 Fledermauskästen am 24.02.2021 errichtet worden.*

An den neuen Gebäuden im Plangebiet sollen die Maßnahmen für die Gebäudebrüter umgesetzt werden, sodass folgende Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen wird:

*Es ist ein Sperlingshaus mit 4 Brutplätzen im Plangebiet an den neuen Gebäuden zu errichten.*

## **9. Durchführung der Maßnahme**

Grundstückseigentümer ist das Bauunternehmen Schlingmann GmbH. Die Eigentümerin beabsichtigt das Grundstück mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die Stadt Waren (Müritz) schließt mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag, um die Ausführung des Bauvorhabens und Erschließung des Gebietes sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen durch die Baumfällungen zu regeln.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.06.2022 gebilligt.

Waren (Müritz), 03.05.2023

---

Bürgermeister