

Entwurf

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 mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 87 „Wohnpark am Volksbad“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB
ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

Bearbeitet:

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

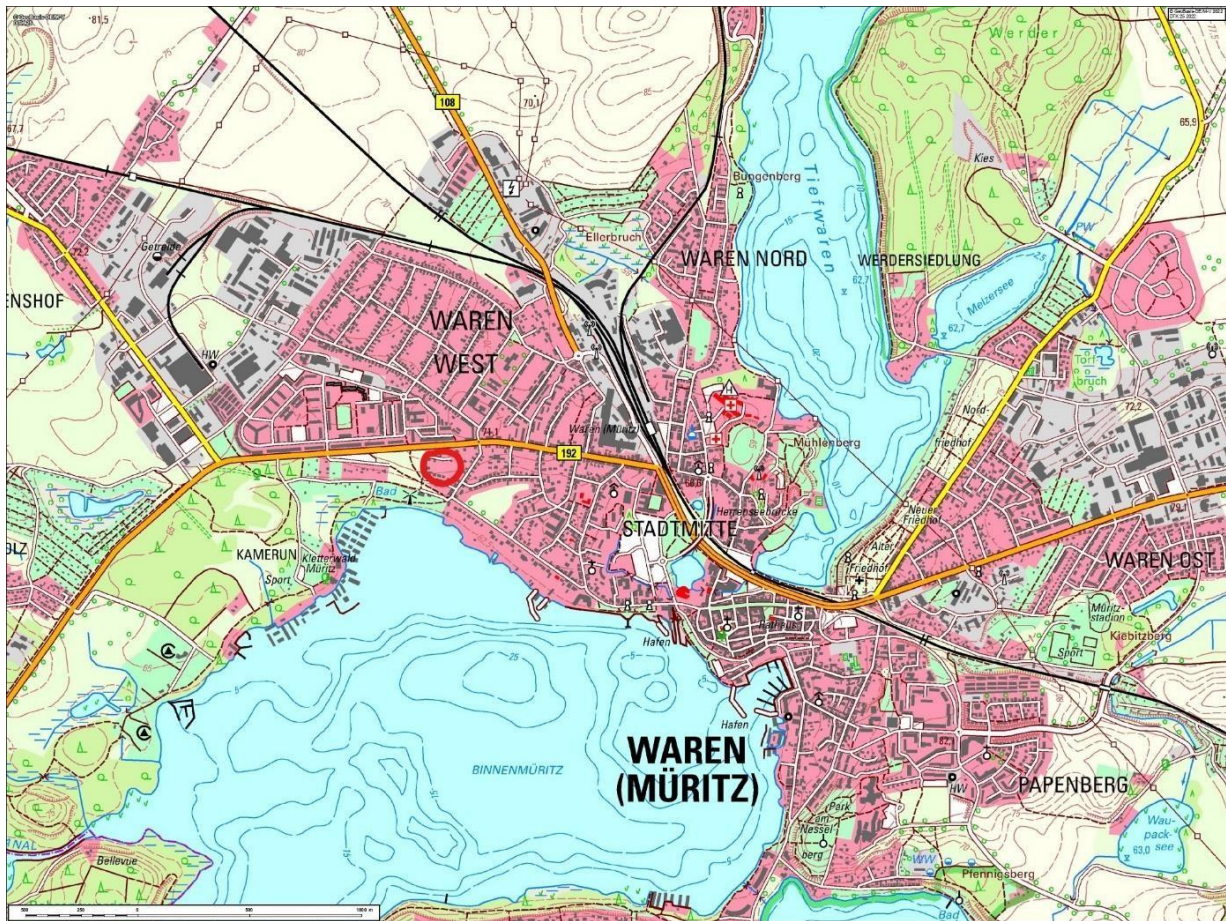


Waren (Müritz), November 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes.....	3
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.....	8
7.	Inhalt der Satzung	8
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	10
8.1	Erschließung	10
8.1.1	Äußere und innere Erschließung	10
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	13
8.2.5	Gas	13
8.2.6	Telekommunikation	13
8.2.7	Abfallbeseitigung.....	13
8.3	Brandschutz	13
8.4	Denkmalschutz.....	14
8.5	Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz.....	14
8.6	Immissionen.....	15
8.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	16
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
9.	Durchführung der Maßnahme.....	19

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 24.02.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mB

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Waren (Müritz) südlich der Röbeler Chaussee. Es umfasst die Flurstücke 64/3; 64/8; 64/9, 65/5, 65/14; 65/15; 65/11 und 67/4 der Flur 13 in der Gemarkung Waren. Die Grenze des Bebauungsplans reicht im Westen an die Straße Am Volksbad. Im Norden, Osten und Süden grenzt es an das bestehende Wohngebiet

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 87 ermöglicht die Nachverdichtung des genannten Areals. Durch die Erschließung rückwertiger Gartenbereiche für den Wohnungsbau ergeben sich sehr gute Entwicklungspotentiale für weiteren, stark nachgefragten Wohnraum, in sehr guter Stadtrandlage. Das Planvorhaben soll sich, bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die bebaute Umgebung einfügen.

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.

Angesichts der baulichen Vorprägung durch die allseitig angrenzende Bestandsbebauung wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung dient der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird bei einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.400 m² bei weitem unterschritten.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

4.1 Ziele der Raumordnung

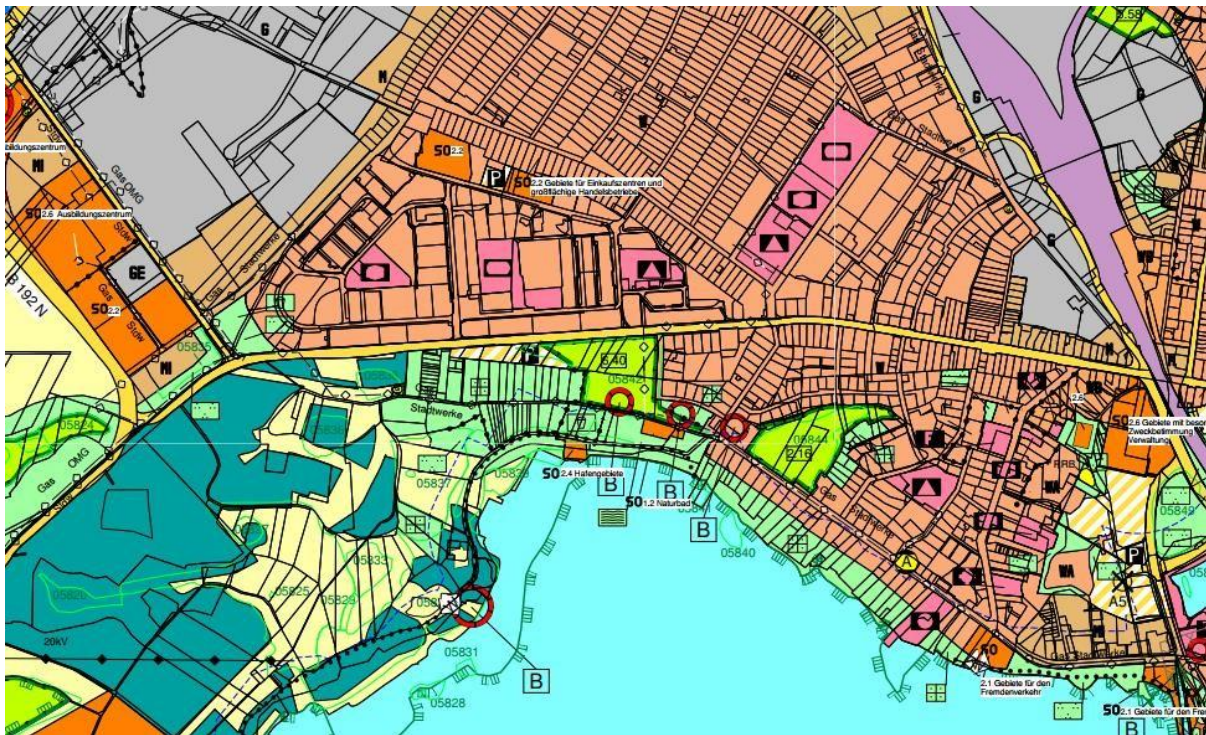
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

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). Die nah zur Müritz gelegenen Bereiche, damit auch das Plangebiet, sind überlagernd als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. 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.

Angesichts der Festlegung als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan (vgl. Abschnitt 4.2) ist der Belang des Fremdenverkehrs nicht betroffen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Waren (Müritz) hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er weist den Planbereich flächig als Wohnbaufläche aus. Die Straße Am Volksbad stellt die westliche Grenze der Siedlungsfläche südlich der Röbbeler Chaussee 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 Siedlungsflächen zu. Die Bebauung der städtischen Fläche entspricht den Darstellungen im Landschaftsplan.

4.4 Verfahrensprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter 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. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer weitgehend unbebauten Freifläche, die innerhalb des Straßengevierts aus Röbeler Chaussee, Am Volksbad und Walther-Rathenau-Straße liegt. Der westliche, an die Straße Am Volksbad angrenzende Abschnitt des Plangebiets sowie des Straßengevierts ist Teil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.

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 Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der Geltungsbereich ist ca. 5.000 m² groß, sodass die Grundfläche von 20.000 m² weit unterschritten wird. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB sind erfüllt.

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 liegen südlich des Plangebietes ca. 2.300 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.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 24.02.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer weitgehend unbebauten Freifläche, die innerhalb des Straßengevierts aus Rübeler Chaussee, Am Volksbad und Walther-Rathenau-Straße liegt. Der westliche, an die Straße Am Volksbad angrenzende Abschnitt des Plangebiets sowie des Straßengevierts ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die zum Teil siedlungsnah genutzte Freifläche weist vor allem randlich einen gewissen Gehölzbestand auf. Das Gelände fällt leicht um ca. 2,0 m nach Süden hin ab. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, teilweise jedoch auch um zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach oder mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Die nördlich anschließenden Gebäude an der stark befahrenen Rübeler Chaussee (B 192) werden ergänzend rückwärtig über einen nicht ausgebauten Weg erschlossen, der innerhalb des Plangebiets entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft. Nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur Müritz (Strandbad) sowie der Infrastrukturausstattung des Wohngebiets handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan an die Straße Am Volksbad, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Volksbad“ liegt.

6. Beschreibung des Vorhabens

Es soll ein kleines Wohngebiet direkt angrenzend an die bestehende Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Es können ca.7 Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Am Volksbad.

In der Nähe des Kreuzungsbereiches werden zusätzlich Stellflächen für die Abfallentsorgung bereitgestellt.

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 Röbbeler Chaussee, Am Volksbad und der Walther-Rathenau-Straße entspricht einem Allgemeinem Wohngebiet. Die Wohnnutzung ist prägend, während es auch einzelne kleine untergeordnete gewerbliche Nutzungen geben kann.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 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, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen wären mit zusätzlichem Verkehr verbunden, was angesichts der Lage des Geltungsbereiches zu vermeiden ist.

Regulär zulässig sind demnach Wohngebäude, wohngebietstypische und in Wohngebieten regelmäßig anzutreffende Versorgungseinrichtungen sowie nach § 13 BauNVO Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt und damit der Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausgeschöpft. Durch die maßvolle Dichte wird der Charakter eines städtischen Wohngebietes auch für das Plangebiet weitergeführt.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen. Im Bebauungsplan ist die Zweigeschossigkeit als Maximum festgesetzt. Der Charakter der Zweigeschossigkeit wird durch eine ergänzende Festlegung der Gebäudehöhe abgesichert, die die Errichtung eines Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss praktisch ausschließt. Für die würfelförmigen Gebäude mit flachem oder flach geneigtem Dach wird eine Gebäudehöhe von ca. 6,5 m bis 7,0 m veranschlagt, die entsprechend der Geländehöhe abschnittsweise differenziert als absolute Höhe in DHHN 92 normiert wird. In absoluten Höhen gemessen bleibt die neue Bebauung mit 78,5 m DHHN im Norden bzw. 78,0 m DHHN im Süden deutlich unterhalb der Firsthöhen der umliegenden Bestandsbebauung (Röbeler Chaussee 7, 9 mit FH 81,5 m DHHN 92). Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Bauweise

Entsprechend der umliegenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Abstände zu den Plangebietsgrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt und bemaßt. Die Baufenster sollen die räumliche Ordnung der Baukörper festlegen, aber für die Umsetzung einen gewissen Spielraum offenhalten. Die Gebäude sind mit seitlichem / rückwärtigem Grenzabstand anzuordnen. Ausgenommen hiervon sind nur Doppelhäuser, die trotz der teilenden Grundstücksgrenze ähnlich wie Einzelhäuser wirken.

Um die optisch wirksame Bebauung zu konzentrieren und nicht zuletzt die Randbereiche im Süden und Osten gänzlich von Gebäuden freizuhalten, wird die Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäude auf die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Die Garagen bzw. Nebengebäude sollen jeweils zwischen den Gebäuden (bzw. bei den südlichen auch im westlichen Grenzabstand) angeordnet werden. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (z.B. nicht überdachte Terrassen und Stellplätze).

Um die Neubebauung der zur Verfügung stehenden Fläche auf ein Minimum zu begrenzen und die Dichte der Bebauung auf ein verträgliches Maß zu beschränken wird eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Wohneinheiten je Wohngebäude wird so die zukünftige Nutzung der Fläche auf maximal 7 neue Wohngrundstücke festgelegt. Dabei gilt für ein Doppelhaus, dass zwei eigenständige und voneinander abgetrennte Wohngebäude (Doppelhaushälften) an einer gemeinsamen Trennlinie (Grundstücksgrenze) auf benachbarten Grundstücken errichtet werden. Dabei stehen jede Doppelhaushälfte sowie das dazugehörige Grundstück (mind. 550 m² groß) im Alleineigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind zu ersetzen.

Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Carpinus betulus* „Fastigiata“, *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus laevigata* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlett' (Echter Rot- Dorn), *Fraxinus ornus* (Blumenesche), *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Gleditschie), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Pyrus pyraeaster* (Wild-Birne), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Linde).

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

8.1.1 Äußere und innere Erschließung

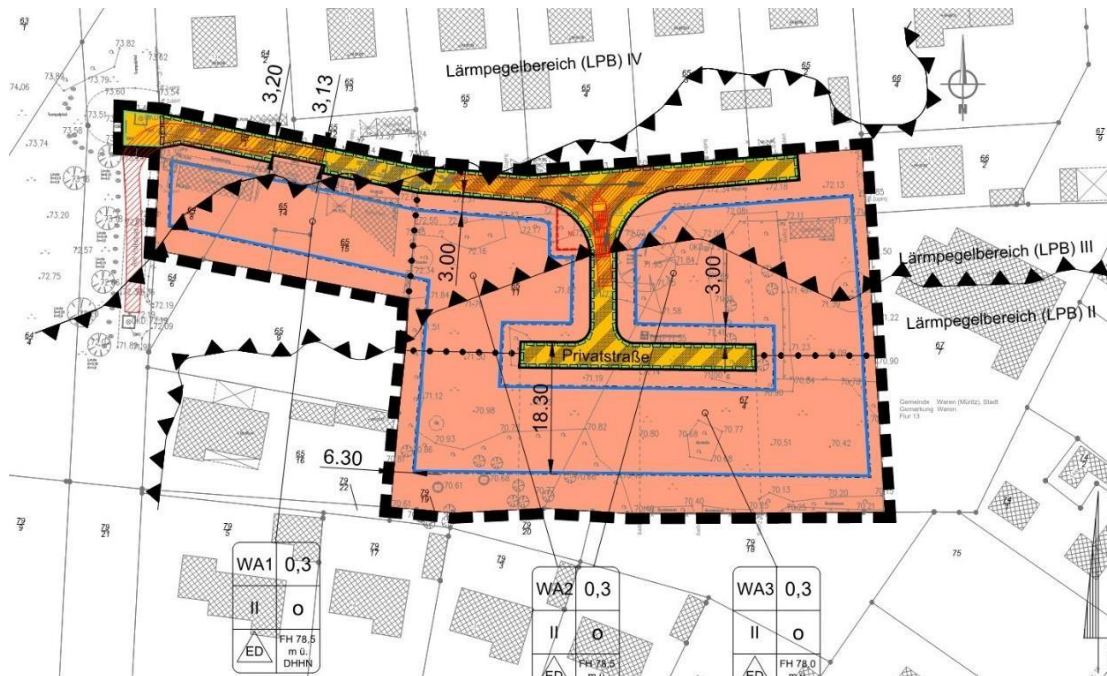
Das Plangebiet wird über die Straße Am Volksbad erschlossen, die den Verkehr über die Walther-Rathenau-Straße zur Röbbeler Chaussee (B 192) führt. Ein direkter Anschluss der Gemeindestraße Am Volksbad an die Bundesstraße ist sowohl aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben (vgl. Bebauungsplan Nr. 19 „Am Volksbad“) als auch angesichts der örtlichen Verhältnisse (bereits nahe gelegene vorhandene lichtsignalisierte Knoten) aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen. Eine ergänzende Anbindung an den westlich gelegenen Parkplatz (Verlängerung Carl-Moltmann-Straße) scheidet aus naturschutzfachlichen Gründen aus, da die dazwischenliegende Freifläche ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Am Volksbad besteht im Bereich des Flurstücks 64/3, westlich außerhalb des Plangebiets. Eine Zufahrt ins Plangebiet, die derzeit zur rückwärtigen Erschließung der nördlich angrenzenden Wohngebäude an der Röbbeler Chaussee genutzt wird.

Zur inneren Erschließung der neuen Bebauung wird eine verkehrsberuhigte Privatstraße vorgesehen, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung erschließt.

Es ist eine Gesamtbreite von 4,50 m geplant. Die Privatstraße wird ausschließlich durch die derzeitigen und zukünftigen Anlieger genutzt. Fahrzeuge der Entsorgungswirtschaft befahren die Straße bis in den Kreuzungsbereich und können dort die Abfallbehälter leeren und das Fahrzeug wenden. Die Bereitstellung der Müllbehälter erfolgt auf der gekennzeichneten Fläche im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße des Plangebietes.

Die Zuwegung und der Nachweis für die Befahrbarkeit der Erschließungsstraße durch die Entsorgungsfahrzeuge sind im Folgenden schematisch auf der Planzeichnung dargestellt. Es wurde dazu ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit langsamer Fahrt angenommen. Die dargestellte Schleppkurve wurde entsprechend der RASSt 06 erstellt und in die digitale Zeichnung integriert.



Ausschnitt Plansatzung Entwurf – Schleppkurven Müllfahrzeug: ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Bei der Ausführung der Erschließungsplanung ist zu beachten, dass Anpflanzungen oder Befestigungen, die zurzeit außerhalb der privaten Grundstücke der Anlieger liegen, ggf. zurückgebaut werden müssen. Aufgrund der geringen Anzahl der Grundstücke und der Nutzung als ausschließlich private Wohngrundstücke wird eine Straßenbeleuchtung nicht vorgesehen.

Die Erschließung wird als Privatstraße ausgeführt. Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht liegen in der Verantwortung des Eigentümers.

Der Besitzer einer Privatstraße hat das Recht, anderen Verkehrsteilnehmern das Befahren bzw. die Nutzung der Straße zu verbieten. Im Bebauungsplan wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Nutzer der anliegenden Grundstücke und die Versorger festgesetzt.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestellen der Röbeler Chaussee sind über die Buslinien des Stadtverkehrs und den Linien des regionalen Busverkehrs der MVVG an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Baugebiets (Baublock). Es handelt sich allgemein um ein bebautes und damit ortsüblich erschlossenes Wohngebiet. Die innere Erschließung ist neu aufzubauen. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Straße Am Volksbad.

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.

Die trinkwasserseitige Erschließung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert.

8.2.2 Abwasser

Der Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, Müritz Wasser-/ Abwasserzweckverband zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

Die Abwasserentsorgung kann über die bestehende Kanalisation gesichert werden, das innere Leitungsnetz im Plangebiet ist neu aufzubauen. 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.

Der Vorhabenstandort ist geprägt von Sickerwasserbestimmten Sanden (Sand-Rosterde).

Von einer Versickerungsfähigkeit ist zum aktuellen Planungsstand auszugehen.

8.2.4 Elektrische Energie

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Wohngebiet mit elektrischer Energie. Die Grundstücke werden an das vorhandene Netz angeschlossen. Das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf im Plangebiet neu aufzubauen.

8.2.5 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die Stadtwerke Waren (Müritz). Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich. Das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf im Plangebiet neu aufzubauen.

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 an der Privatstraße, der Erschließungsstraße des Baugebietes. Für die zur Abholung abzustellenden Abfallbehälter ist eine separate Fläche im Bebauungsplan festgesetzt worden.

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 anforderungsgerechte ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung soll über entsprechend zu installierende Hydranten erfolgen.

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 ist 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.

Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird.

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 Pflichtigen 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.

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Norden angrenzende Rübeler Chaussee mit ihrem derzeit hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen Immissionsbelastungen.

Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschemissionen ist sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die Beurteilungspegel sind getrennt für die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zu ermitteln und zu beurteilen. Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Nach DIN 18005 sind als schalltechnische Orientierungswerte in dB(A) in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zugrunde zu legen: 55 dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr); 40 dB(A) für Gewerbelärm bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) ein Ausgleich vorzusehen. Der Lärmbelastung ist deshalb durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Nach der DIN 18005 können bei zu hohen Pegeln vor der Fassade wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden.

Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde der gem. Pkt. 5.5.2 der DIN 4109 mit 3 dB beaufschlagte Straßenverkehrslärm herangezogen, da relevanter Gewerbelärm im

Wohngebiet nicht vorhanden ist. Dabei wurde vom hinsichtlich der Bewertung ungünstigeren Nachtwert ausgegangen, der zuvor um 10 dB(A) erhöht wurde.

Die geplanten neuen Gebäude liegen im Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A)). Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass für die in den Lärmpegelbereichen I bis II gelegenen Gebäude kein passiver Schallschutz dimensioniert werden muss, da bei üblicher Bauweise bereits durch die Verwendung bauartzugelassener Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung geeignete Innenpegel erzielt werden (< 40 / 30 dB(A) tags / nachts).

Die Dimensionierung der betroffenen Außenbauteile (Wand/Fenster) erfolgt allgemein unabhängig von der DIN 18005 nach DIN 4109. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sind nicht von der Gebietsausweisung abhängig. In der DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzung Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten.

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 am Stadtrand der Stadt Waren (Müritz) und ist von einem Wohngebiet umschlossen, das Plangebiet selbst ist bis heute un bebaut. Durch die geringe Größe des Plangebietes ist es für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch den Verlust der mit Bäumen bestandenen Grünfläche und der Errichtung von Baukörpern 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 ca. 2.300 m südöstlich des Plangebietes. Durch die Entfernung und innerstädtische Lage ist der Nationalpark nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das LSG 041a „Mecklenburger Großseenland“ beginnt ca. 200 m vom Plangebiet entfernt am Ufer der Binnenmüritz. Durch die Entfernung und die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes 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 Biotop und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen gesetzlich geschützten Geotope im näheren Umfeld des Plangebietes.

Bei dem ruderalisierten Sandmagerrasen, welcher ca. 60 m entfernt westlich des Plangebietes liegt, handelt es sich gemäß Biotopbogen, um ein relativ artenarmes Biotop, dass durch das Vorkommen von Schafschwingel und anderen typischen Arten für Sandmagerrasen wertvoll ist. Auf ein Versumpfungsmoor ca. 140 m entfernt, südöstlich des Planungsgebietes, und ein Schilfröhricht ca. 180 m südwestlich des Planungsgebietes haben keine Auswirkung auf das Planvorhaben.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

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

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegen südöstlich des Plangebietes ca. 2.300 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 gesetzlich geschützte Bäume bzw. Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) geschützt sind. Im Plangebiet befinden sich vorwiegend Obstbäume sowie Jungwuchs (Birken). Die Bäume schränken die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks erheblich ein, sodass ggf. einige Bäume gefällt werden müssen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde, der Stadt oder dem Landkreis zu stellen. Die Kompensationsverpflichtung wird als Auflage in der Fällgenehmigung festgesetzt. Darüber hinaus sind während der Baufeldberäumung gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen.

- **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.

Zum Schutz des Brutgeschehens ist es nach § 39 BNatSchG unzulässig, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Im Zuge artenschutzrechtlicher Kontrollen wurde ein Vorkommen der Zauneidechse v.a. auf unbewachsenen Flächen im Randbereich des Plangebiets festgestellt. Um dem Tötungsverbot während der Bauphase entgegenzuwirken, ist die Zeit, von der Eiablage bis zum Schlupf der Jungtiere (Mai bis August), von der Bautätigkeit auszunehmen. Um auch in den darüberhinausgehenden Zeiträumen eine Tötung von Tieren auszuschließen, ist eine ökologische Baubegleitung einzubeziehen. Der günstigste Zeitpunkt zur Baufeldberäumung ist der September, da die Brutzeit der Vögel beendet ist und die Zauneidechsen noch aktiv sind und vergrämt bzw. abgefangen und umgesetzt werden können. Die Tiere finden auch in den Gärten im Umfeld Lebensraum. Dabei ist das Gebiet z.B. durch das Entfernen von Versteckmöglichkeiten wie Reisighaufen und Mahd (möglichst kurz) für die Tiere weitgehend unattraktiv zu machen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Der Erhalt der lokalen Zauneidechsenpopulation kann durch Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld unterstützt werden. Die sandige, südexponierte und besonnte Fläche um die Wetterstation bietet grundsätzlich gute Voraussetzung für die Zauneidechse. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt, gemäß Nutzungsvertrag zwischen der Stadt und der Wetterstation (Deutscher Wetterdienst) hat die Stadt eine regelmäßige Mahd der die Wetterstation umgebenden Fläche sowie das Kurzhalten / Schneiden der umgebenden Gehölze zu gewährleisten. Durch Ausbringen von Steinschüttungen und Totholzhaufen kann diese um die fehlenden Strukturelemente und Versteckmöglichkeiten ergänzt werden. Die detaillierte Maßnahmenplanung hat durch die ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Die Fläche steht in einem räumlich funktionalen Zusammenhang zur bestehenden Zauneidechsenpopulation und ist vor der Durchführung von Eingriffen herzurichten.

9. Durchführung der Maßnahme

Die Flächen werden durch den Grundstückseigentümer für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt und die Erschließung durchgeführt. Die einzelnen Grundstücke werden dann an die zukünftigen Eigentümer veräußert. Der Investor schließt mit der Stadt Waren einen städtebaulichen Vertrag.

Waren (Müritz),

Bürgermeister