Stadt Waren (Müritz)

Heilbad

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 80
„Wohnbebauung an der Mozartstraße“ der Stadt Waren (Müritz)

gelegen an der Mozartstraße mit den Flurstücken 177/1, 179, 183/13 und 184/4 der Flur 24, Gemarkung Waren als
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

BEGRÜNDUNG

nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 2634)
Entwurf – Stand: 24.10.2018

Bearbeiter:
Stadt Waren (Müritz)
Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung
Sachgebiet Planung/Wirtschaftsförderung/Tourismus
Waren (Müritz), ……...2018

AUSLEGUNGSEXEMPLAR
Öffentliche Auslegung
Beginn:12.11.2018
Ende:

Waren (Müritz), Siegel N. Möller
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung 3
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 3
1.3 Gesetzliche Grundlage und Planungsrechtliche Situation 4
1.4 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 5

2. Bestand und geplante Entwicklung 6
2.1 Bestandsbeschreibung 6
2.2 Städtebauliches Konzept, Inhalt der Satzung 7
2.3 Örtliche Bauvorschriften 8
2.4 Verkehr 8
2.5 Flächenbilanz 9

3. Ver- und Entsorgung 9
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger 9
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung 9
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 10
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation 10
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten/Bodenschutz/Kampfmittel 10

4. Immissionsschutz 11

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Umweltbelange 11

6. . Sonstiges 12
6.1 Denkmalschutz 12
6.2 Klimaschutz / Klimaanpassung 12
6.3 Eigentumsverhältnisse / Kosten 13

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

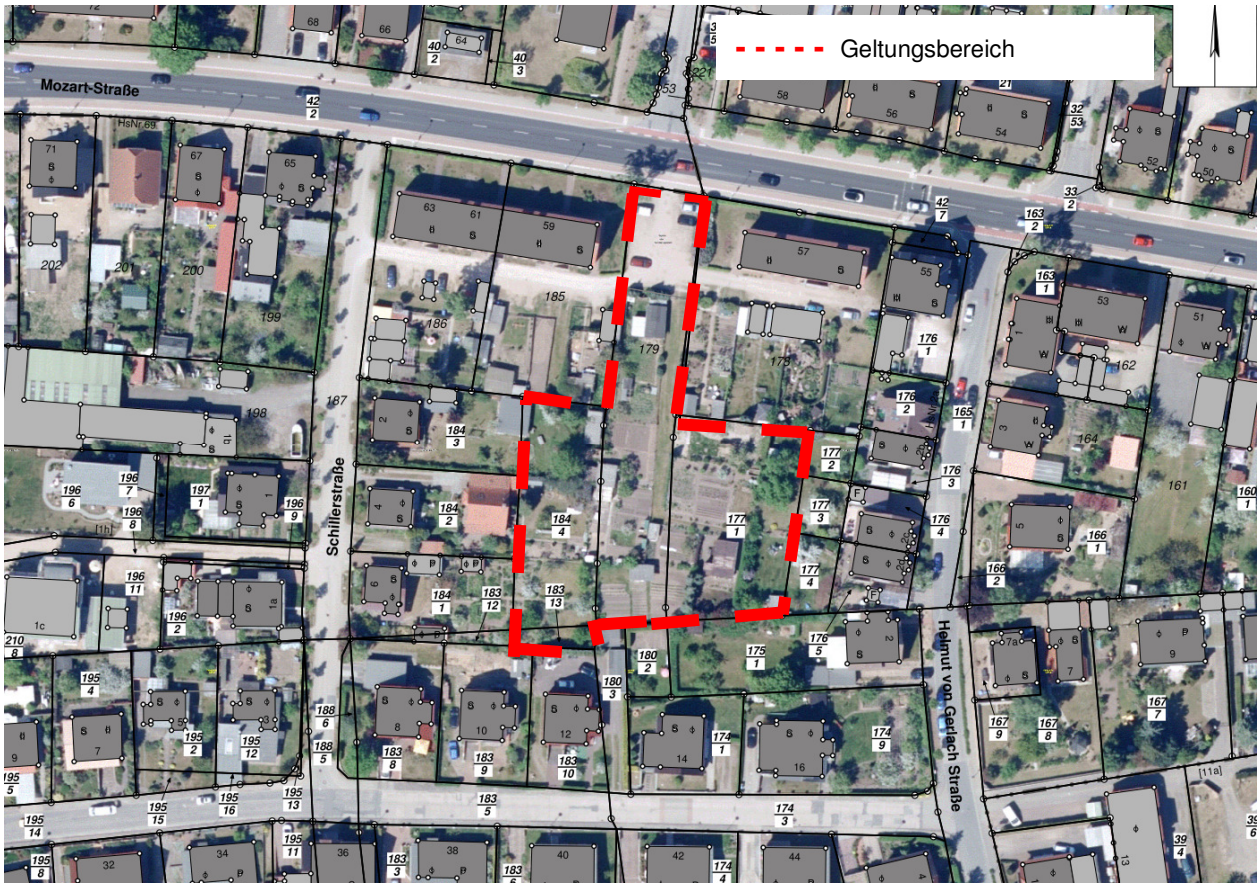
Entgegen den allgemeinen negativen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in M-V gab es in Waren (Müritz) zwischen 2004 und 2017 eine positive Entwicklung. Hatte die Stadt 2004 - 21.012 Einwohner (EW), waren es 2017 - 21.332 EW (31.12.2017 lt. Monitoringbericht WIMES), also ein Zuwachs von 1,2 %. Bis 2020 wird auch weiterhin von einer stabilen Tendenz ausgegangen. Danach sieht die 2009 erstellte Prognose eine negative Entwicklung auf Grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vor. Um dieser Prognose nach 2020 entgegen zu wirken, will die Stadt gerade den jungen Leuten in der Stadt bezahlbare Baugrundstücke zur Verfügung stellen.
Die Nachfrage nach Wohnungen und Eigenheimstandorten kann gegenwärtig sowohl durch die Stadt als auch durch freie Immobilienmakler nicht befriedigt werden. Da die Stadt nur einen Wohnungsleerstand von ca. 0,95 % aufweist (31.12.2017), wurde Waren (Müritz) als eine von vier Städten in M-V und als einziges Mittelzentrum in das Sonderprogramm zur Gewährung von Zuschüssen für die soziale Wohnraumförderung aufgenommen. Mit Hilfe dieses Förderprogramms soll der soziale Mietwohnungsbau in der Stadt gefördert werden. Städtebauliches, aber auch gesellschaftliches Ziel ist neben dem sozialen Wohnungsbau auch die Schaffung von Wohnraum durch Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Gerade Deutschland hinkt bei der Eigentumsbildung von Wohnraum dem europäischen Markt hinterher. Die finanziellen Voraussetzungen stellen sich gegenwärtig sehr günstig dar, um einer breiten Bevölkerungsschicht den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen. In den letzten Jahren wurden in der Stadt zwischen 30 bis 70 Wohngebäude errichtet, ca. 38 % davon entfielen auf den klassischen Einfamilienhausbau mit ein bis zwei Wohneinheiten.

Die positive Entwicklung der Stadt widerspiegelt zudem die Entwicklung der Arbeitslosigkeit, die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort Waren (Müritz), die Entwicklung der Kaufkraft je Einwohner und den Einkommensteueranteil. Diese vier Kriterien unterstreichen ganz klar und deutlich die starke Nachfrage nach Wohngrundstücken im Eigenheimbereich.

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist daher die Bebauung der Geltungsbereichsflächen mit Wohngebäuden. Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 09.11.2016 wurden die Voraussetzungen für die Neuordnung dieser Fläche geschaffen.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Innenstadtrand der Stadt Waren (Müritz). Es befindet sich in der Flur 24 der Gemarkung Waren und umfasst die Flurstücke 177/1, 179, 183/13 sowie 184/4.
Das Plangebiet wird begrenzt:
im Norden: durch die Mozartstraße;
im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 179 und 177/1;
im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 177/1, 179 und 183/13 ;
im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 183/13, 184/4 und 179.
Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3.467 m².



Auszug Luftbild 2013

1.3 Gesetzliche Grundlage und Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse, Normen und Richtlinien.
Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.
Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.
Die Stadtvertretung hat am 09.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 80 „Wohnbebauung an der Mozartstraße“ gefasst. Um eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung im Interesse der Innenentwicklung zu gewährleisten, soll dieser als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entsprechend der Maßgaben des § 13 a BauGB aufgestellt werden.
Das Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden größtenteils brachliegende Flächen beansprucht, die dem Eigenheimbau zugeführt werden. Das Plangebiet ist von vorhandener Wohnbebauung umgeben und daher als Innenbereich nach dem BauGB zu charakterisieren. Damit dient der Bebauungsplan auch der Nachverdichtung.

Für die Anwendung des § 13 a BauGB ist auch die Prüfung der für eine Bebauung zulässigen Grundfläche erforderlich. Diese liegt mit ca. 1.389 m² (3.467 m² x 0,4; incl. Nebenanlagen und Zufahrten bei max. 2.080 m² bei Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) weit unter dem Grenzwert nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² Grundfläche.
Weitere Voraussetzungen sind, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.
Diese Tatbestände liegen hier nicht vor, so dass die Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen kann.
Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), und nach § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Eine Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 01.10.2018 durchgeführt.

1.4 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Stadt Waren (Müritz) ist ein Mittelzentrum mit einer Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung als Vorbehaltsgebiet Tourismus. „Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche.“ Diese im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 vorgenommene Definition bedient die Stadt Waren (Müritz) schon seit vielen Jahren. Waren (Müritz) ist daher ein lebenswerter Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsort.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RRMS) sind die Ziele der Raumordnung für die Kommunen der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte dargelegt. Die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum dient der Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Leistungen des gehobenen Bedarfs. Die nah zur Müritz gelegenen Bereiche wurden zudem als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Die Zentralen Orte sollen die überörtliche Bündelungsfunktion übernehmen und als Schwerpunkte der allgemeinen Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden (Punkt 3.2.1). Die Wohnungsbautätigkeit soll sich nach Punkt 4.1.4 auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte konzentrieren. Dabei ist die Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Begründend wird ausgeführt: „Die Siedlungstätigkeit ist schwerpunktmäßig auf den Innenbereich von Ortslagen unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale zu konzentrieren. Innen- vor Außenentwicklung zielt auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedelung entgegen. Darüber hinaus werden bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet und Investitionskosten für neue Infrastruktur eingespart.“

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) wurde am 05.10.2005 genehmigt und ist in Kraft seit dem 06.02.2006. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da mit diesem Bebauungsplan an dieser Darstellung festgehalten wird, wird er gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Gem. Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) wurden für das Plangebiet nachfolgende Aussagen getroffen:

- Plangebiet gehört zum Siedlungsbildraum beiderseits der Mozartstraße (7E) mit einer geringen Naturraumbewertung;
- naturräumliche Gliederung: Sietower Niederung (AI2);
- Landschaftsbild: Siedlungsbildraum beiderseits der Mozartstraße, niedrigste Wertstufe 4;
- Boden: sickerwasserbestimmte Sande (D1a1-Sand-Rosterde), Versiegelungsgrad mäßig;
- Hydrologie: mäßig sickerwasserbestimmte Sande mit mäßiger Grundwassergefährdung; im Plangebiet befindet sich keine Nebenwasserscheide und es gehört zum oberirdischen Wassereinzugsgebiet der Müritz.

2. Bestandsbeschreibung und geplante Entwicklung

2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit kleingärtnerisch, vorrangig durch Bewohner der Mietblöcke Mozartstraße 57,59,61 und 63 sowie durch Eigentümer der angrenzenden Wohngrundstücke, genutzt.

Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich größtenteils um eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschoss. Im Zufahrtsbereich in das Plangebiet befinden sich die Mehrfamilienwohnhäuser (2-geschossig mit ausgebauten Dachgeschoss) in Klinkerbauweise aus den 40-er Jahren (Mozartstraße 57, 59,61 und 63).
Erschlossen wird das Plangebiet durch einen ca. 15 m breiten Zufahrtsbereich direkt von der Mozartstraße (B 192) aus. Dieser Bereich wird teilweise auch als Parkfläche von Mietern der angrenzenden Wohngebäude mitgenutzt.
Bedingt durch die direkte verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Mozartstraße sind die Lärmeinflüsse auf das Plangebiet zu berücksichtigen. Das eigentlich geplante Wohngebiet beginnt ca. 45 m von der Mozartstraße / B 192 entfernt. Zwischen dem Plangebiet und den Wohnblöcken befinden sich noch Nebenanlagen und Kleingärten, die zu den Wohnblöcken gehören.

2.2 Städtebauliches Konzept – Begründung zentraler Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise /überbaubare Grundstücksfläche
Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die angestrebten Nutzungen entsprechen den in der unmittelbaren Umgebung ausge übten Nutzungen. Angesichts der Lage innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers wird zur Vermeidung unnötiger Störungen der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO eingeschränkt. Die nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes incl. Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen wären mit zusätzlichem Verkehr verbunden, was angesichts der Anbindung an die vielbefahrene Mozartstraße ohne Abbiegespur oder Lichtsignalanlage städtebaulich nicht gewollt ist. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da sich der Standort für diese Nutzungen nicht eignet.
Zulässig sind demnach Wohngebäude, wohngebietstypische und in Wohngebieten regelmäßig anzutreffende Versorgungseinrichtungen sowie nach § 13 BauNVO Räume für freie Berufe oder solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird dem Charakter der umgebenen Bebauung Rechnung getragen. Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten in offener Bauweise zulässig. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Geschosse begrenzt. Dadurch wird es den zukünftigen Bauherren auch ermöglicht, eine sogenannte Stadtvilla mit Flachdach zu errichten. Wegen des vorhandenen stark abfallenden Geländes wird die maximale Gebäudehöhe für die neuen Grundstücke gestaffelt. Für die zukünftigen Grundstücke 1 und 2 wird eine Gebäudehöhe von 78 m als maximale Höhe in DHHN 92 festgesetzt. Für die Grundstücke 3 und 4 wird eine Höhe von 77 m DHHN92 definiert. Die angrenzenden Gebäude Helmut-von-Gerlach-Straße 2a-d haben eine Firsthöhe von ca.10 m über Gelände (79,53 m bis 80,51 m in DHHN92). Das Plangebiet hat eine bestehende Höhenlage zwischen 68,00 m (DHHN92; an der südlichen Plangebietsgrenze) und 70,40 m (DHHN92; an der nördlichen Bebauungsgrenze). Damit passen sich die festgesetzten Höhen der zukünftigen Gebäude an die Umgebungsbebauung an.
Die Lage der Wohngebäude wird durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, die durch Baugrenzen angegeben wird. Die Baufenster sollen die räumliche Ordnung der Baukörper festlegen, aber für die Umsetzung auch einen gewissen Spielraum offen halten.
Entsprechend der umliegenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem / rückwärtigem Grenzabstand anzuordnen.
Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, auch verfahrensfreie gemäß Landesbauordnung M-V, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Damit soll ein gewisser Abstand zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes gewahrt werden. Innerhalb des Plangebietes können Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung MV an der Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken errichtet werden.

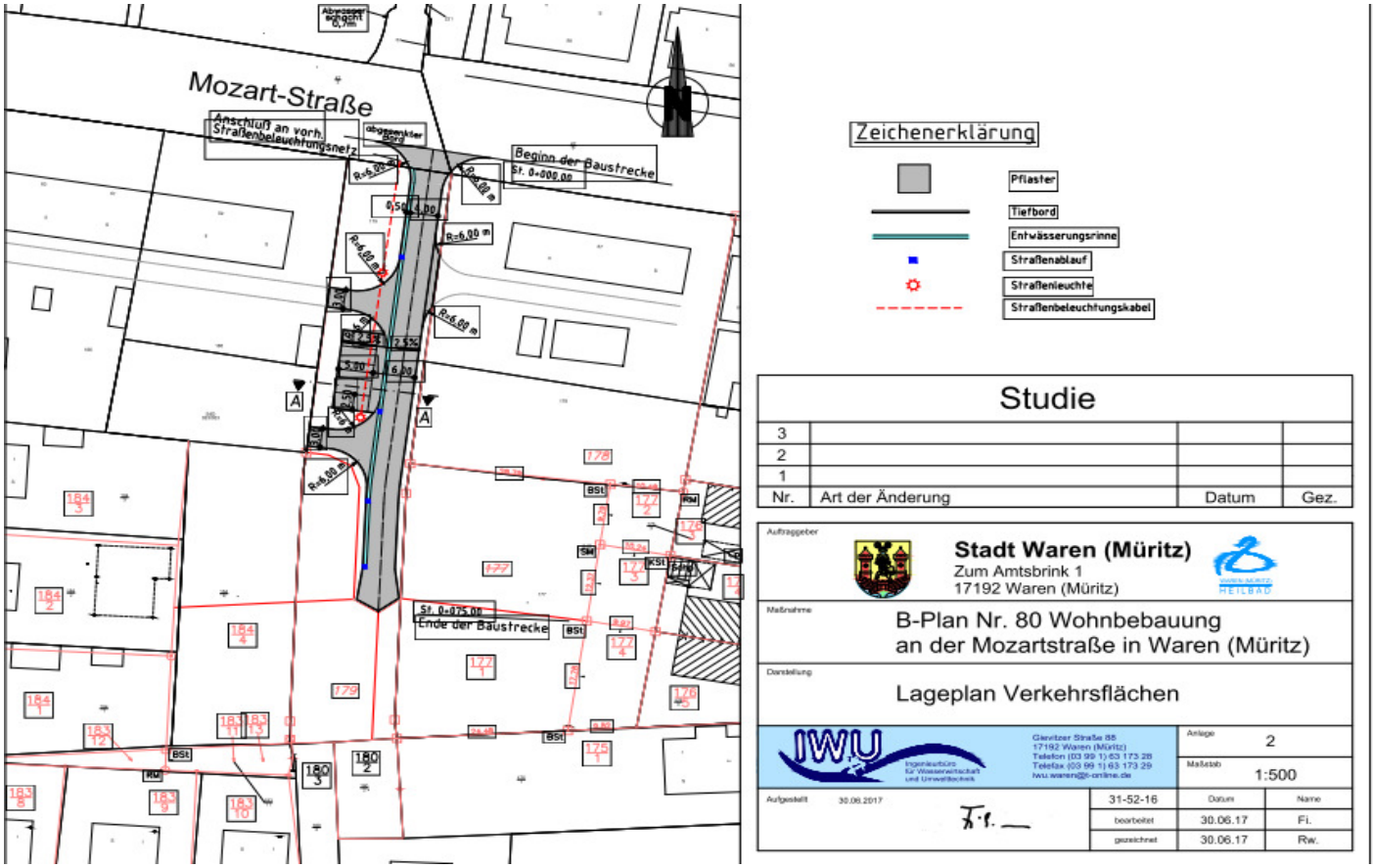
2.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bebauten Areals zwischen Mozartstraße, Helmut-von-Gerlach-Straße und Schillerstraße. Teilbereiche der Mozartstraße sowie Teilbereiche der Helmut-von-Gerlach-Straße unterliegen der Erhaltungssatzung der Stadt (Teilbereich 3). Ziel der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten, hier insbesondere die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die beiden Wohnblöcke Mozartstraße 57 und 60/61/63 sind zudem als Denkmalobjekte eingestuft. Sie haben eine Klinkerfassade, sind 2-geschossig und besitzen ein ausgebautes Spitzdach. Die Wohnhäuser an der Helmut-von-Gerlach-Straße 2a-d wurden 1997 als Doppelhäuser mit einer Putzfassade und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die Bebauung der Schillerstraße erfolgte 1975/1976. Das äußere Erscheinungsbild dieser Gebäude ist sehr unterschiedlich, daher ist für das gesamte angrenzende Quartier keine einheitliche Baustruktur erkennbar. Das Gebiet liegt zudem an keiner für das Stadtbild prägenden Straße. Aus den vorgenannten Gründen sollen auch keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden.

2.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch das städtische Straßennetz gesichert. Der Anschluss des Plangebietes erfolgt an die Mozartstraße. Das Gelände fällt auf einer Länge von 75,00 m von der Mozartstraße bis zum Ende des geplanten Wohnweges um ca. 2,80 m ab. Als Zuwegung zu den Wohngrundstücken ist eine 4,00 m breite Pflasterfläche mit einseitigem Gefälle und anschließender 0,50 m breiter Entwässerungsrinne als Mischverkehrsfläche/Wohnweg geplant. Die Pflasterfläche soll beidseitig mit Tiefborden eingefasst werden. Es sollen zudem 5 Parkplätze und ein Wendehammer im Bereich der Verkehrsfläche vor den Wohngrundstücken angeordnet werden. Das Plangebiet ist an das

Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen, Bushaltestellen befinden sich an der Röbeler Chaussee sowie auf dem Schweriner Damm.



Auszug aus Vorplanung Erschließung

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3.467 m².
Die Fläche unterteilt sich in:
Wohnbaufläche: ca. 2.640 m²
Verkehrsfläche/ Nebenanlagen : ca. 830 m²
Die Wohnbaufläche soll auf 4 Grundstücke aufgeteilt werden. Die Größe der Grundstücke liegt im Bereich von ca. 550 m² bis zu ca. 800 m².

3. Ver- und Entsorgung

3.1. Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt und entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über zentrale Leitungen der Stadtwerke Waren (Müritz) GmbH. Das Plangebiet wird zur Versorgung mit Trinkwasser über neu verlegte Leitungsanlagen an die in der Mozartstraße bestehende Trinkwasserversorgung angebunden.
Der Brandschutz ist über die anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr der Stadt Waren (Müritz) sowie ein ausreichendes Hydrantensystem gesichert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Abwasser soll über eine Abwasserdruckrohrleitung mit den entsprechenden Grundstücksanschlüssen an das zentrale Abwassernetz des Wasser-/Abwasser-/Zweckverbandes Waren entsorgt werden. Auf Grund der topografischen Verhältnisse ist die Errichtung eines privaten Haus-Pumpwerkes auf den Grundstücken erforderlich.
Das anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Der Wohnweg und die Stellplätze sollen mit versickerungsfähigem Pflaster bzw. Ökopflaster mit Sickerfuge befestigt werden. Das ablaufende Regenwasser kann durch die Rinne mit Straßenabläufen in Schächten bzw. Rigolen zur Versickerung gebracht werden.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas werden durch die Stadtwerke Waren (Müritz) GmbH gewährleistet.
Entlang des Wohnweges sollen zwei Straßenleuchten mit LED-Leuchtmitteln aufgestellt werden.
Die Anschlüsse können im südlichen Gehweg der Mozartstraße vorgenommen werden.
Zur Versorgung der Grundstücke mit modernen Telekommunikationseinrichtungen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanungen die erforderlichen Maßnahmen mit den dafür zuständigen Unternehmen abgestimmt.

3.5 Abfallentsorgung/Altlasten/Bodenschutz/Kampfmittel

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Anbindung an die Mozartstraße gewährleistet. Die zukünftigen Eigentümer bringen die jeweiligen Tonnen an den Abfuhrtagen direkt an die Mozartstraße.
Der nächste Standort für das Duale System Deutschland (DSD) befindet sich in der Helmut-von-Gerlach-Straße, Ecke Einsteinstraße.
Altlasten sind gegenwärtig nicht bekannt. Sollten bei konkreten Bauarbeiten Verdachtsflächen vorgefunden werden, sind sie dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.
Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind anfallende Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, entsprechend zu entsorgen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in zumutbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
Noch erforderliche Abrissarbeiten und Beräumungen auf den zukünftigen Baugrundstücken sollen im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten erfolgen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren. Es wird empfohlen, vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Kampfmittelbelastungs-

auskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V einzuholen.

4. Immissionsschutz

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Norden angrenzende Mozartstraße mit ihrem derzeit hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen Immissionsbelastungen. Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen ist sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- und 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. Hiernach sind als schalltechnische Orientierungswerte in dB (A) in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zugrunde zu legen:
55 dB (A) tags;
40 dB (A) für Gewerbelärm bzw. 45 dB (A) für Verkehrslärm nachts.
Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) ein Ausgleich vorzusehen.
Im Abgleich mit der Immissionssituation in einem vergleichbaren Baugebiet sowie auf der Grundlage von Lärmkarten des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz M-V (Mai 2017, in Zusammenarbeit mit der Fa. UmweltPlan GmbH Stralsund, die entsprechend der EG-ULR (Stufe III) für Straßenverkehr der Mecklenburgischen Seenplatte und Vorpommern erstellt wurden) müssen passive Schallschutzmaßnahmen für die Grundstücke 1 und 2 getroffen werden.
Die Bebauung auf den Grundstücken 1 und 2 muss bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte berücksichtigen. Die Schlafräume müssen auf der von der Mozartstraße/B 192 abgewandten Gebäudeseite liegen. Sofern diese Festsetzung (Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen) nicht gewährleistet werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen. Der Nachweis der Schalldämm-Maße erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
Bei den Grundstücken 3 und 4 wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Schallschutz erforderlich ist, da durch den Einsatz bauartzugelassener Materialien ein Innenpegel von < 40 / 30 dB (A) tags / nachts erzielt wird.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft - Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entsprechend der Maßgaben des § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.
Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), und nach § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses erfolgt die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung.

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig.
Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das gem. § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehen. Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.
Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB somit nicht erforderlich. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt in verbal-argumentativer Form.
Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Stadtgebietes von Waren (Müritz) sind für den Bereich keine umweltbezogenen Ziele festgelegt.
Im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. An dichtesten ist in einem Abstand von ca. 400 m in südlicher Richtung liegend die Binnenmüritz als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburger Großseenland“. Alle anderen Schutzgebiete liegen in einer noch weiteren Entfernung. Auf Grund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen – Bebauung innerhalb des besiedelten Raums – wird von keinen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgegangen.
Im Geltungsbereich sind auch keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.
Durch die Fachgruppe Ornithologie „Karl Bartels“ Waren (Müritz) erfolgten im April und Mai 2017 zwei Begehungen zur Artenerfassung. Dabei wurden 11 verschiedene Arten als Brutvögel bzw. als Nahrungsgäste beobachtet. Hierbei handelt es sich um typische urbane Arten. Der Abriss noch vorhandener baulicher Anlagen soll daher außerhalb der Brutzeit erfolgen.
Um die zukünftige Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und das Wohngebiet dem Bestand anzupassen, wird textlich festgesetzt, dass auf jedem Grundstück mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen ist. Zudem muss ein Obstbaum pro Grundstück gepflanzt werden. Obstbäume bieten zugleich eine Nahrungsgrundlage für Vögel und Kleintiere. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Des Weiteren soll jeweils zu den Nachbargrundstücken, die außerhalb des Plangebietes liegen, eine Hecke von 1 m Breite angelegt werden. Eine entsprechende Auswahl der Pflanzen ist im B-Plan benannt.
Im Zufahrtsbereich zu den Wohngrundstücken wurde neben der Verkehrsfläche eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die vorgegebene Breite des Flurstücks kann hier noch eine sinnvolle Gestaltung erfolgen.

6. Sonstiges

6.1 Denkmalschutz

Derzeit sind keine Denkmale und auch keine Bodendenkmale bekannt.
Wenn jedoch bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.2 Klimaschutz / Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.
Es erfolgt eine Nachverdichtung und Neuordnung dieser brachliegenden Fläche in Nutz- sowie Grünflächen. Damit wird eine Ausweitung in den Außenbereich der Stadt vermieden, und dem Wohnungsbedarf sowie dem Wunsch der Bauherrn nach innenstadtnahen Grundstücken Rechnung getragen. Der Zersiedlung wird somit entgegen gewirkt.
Auf Grund der geringen Fläche von 3.467 m² ist diese Fläche für den städtischen Bereich als Frischluftzufuhr von untergeordneter Bedeutung, eine Beeinflussung der angrenzenden Wohnbereiche ist nicht zu erwarten.
Des Weiteren wird den zukünftigen Bauherren die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen in geeigneten Zisternen empfohlen. Dieses steht dann z.B. für die Gartenbewässerung zur Verfügung.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung der Überschreitung der Firsthöhe um max. 1 m wird die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht. Weiterreichende Festsetzungen sind für dieses kleine Plangebiet wirtschaftlich nicht darstellbar und somit wenig sinnvoll.

6.3 Eigentumsverhältnisse/Kosten

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz) und somit steht einer Umsetzung des Planes aus eigentumsrechtlichen Belangen nichts entgegen. Da die Stadt den Bebauungsplan erstellt, fallen keine Planungskosten für den Bebauungsplan an. Die Stadt wird die äußere öffentliche Erschließung durchführen. Danach erfolgt der Verkauf der Grundstücke durch die Stadt. Für dieses Vorhaben wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit positiven Ergebnis durchgeführt.

Die Stadtvertretung hat am …….die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 „Wohnbebauung an der Mozartstraße“ gebilligt.

Waren (Müritz), ……. Möller
Bürgermeister