

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1**

**-Eigenheimstandort Müritzstadion-  
der Stadt Waren**

---

**1. Grundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 1 - Eigenheimstandort Müritzstadion- wurde im Januar 1989 von dem HAG Wohnungsbau Waren-Müritz fertiggestellt und entsprechend der damaligen Aufstellungsverfahren abschließend genehmigt. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wurde 1989 aus Richtung der F 192 begonnen. Grundbaustein des B-Planes Nr. 1 bildet der Wohnhaustyp EW 65 b in verschiedenen Varianten, teilweise in Kombination mit Nebenanlagen für die Tierhaltung geplant. Die durchschnittlichen Grundstücksflächen von ca 500 qm ermöglichen die Anlage von kleinen Nutzgärten.

Im Juli 1990 wurde die Vergabe weiterer Parzellen gestoppt und eine Überplanung geprüft.

Eine Überleitung des festgestellten Planes konnte nicht erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB wurde am 08.02.1991 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren beschlossen.

Der vorliegende Entwurf des B-Planes sieht unter Bindung an schon vorhandene Leitungsführungen eine Verdichtung und Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzung vor, wodurch eine Verbesserung der sozialen Qualität und der städtebaulichen Räume dieses Gebietes erreicht werden soll.

**2. Lage des Plangebietes/ Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des bebauten Stadtgebietes Warens.

Die allgemeine Nutzung des Gebietes wird in Entsprechung zum Flächennutzungsplan (dort als "Wohnbaufläche) als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Verkehrs- und Grünflächen fest. Die zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen eingeschränkt.

**3. Verkehrliche Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über ein noch auszubauendes Straßennetz von der Straße "Am Müritzstadion" und dem "Siedlungsweg", welches an die B 192 angebunden ist.

Parkplätze sind hauptsächlich den verkehrsprovozierenden Nutzungen zugeordnet.

Teile der Wohnungsgrundstücke können auch über einen Gartenweg rückwärtig erschlossen werden.

Die verkehrliche Anbindung an die B 192 wird über ein parallel laufendes, losgelöstes Planfeststellungsverfahren festgesetzt.

Die zukünftige Anbindung wird räumlich vom Bebauungsplan Nr. 1 nicht berührt, konzeptionell jedoch berücksichtigt.

#### **4. Städtebauliche undgestalterische Planung**

Neben der verkehrlichen Erschließung regelt der Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie Grünordnerische Maßnahmen.

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan gem. § 83 BauO örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet.

##### **4.1. Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung.

Immissionsmäßiger Belastungen aufgrund unzulässiger landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung ist das Allgemeine Wohngebiet nicht ausgesetzt.

Immissionen im Nahbereich der Bundesstraße 192 sind innerhalb der Planfeststellung zur verkehrlichen Anbindung des Gebietes zu berücksichtigen und ggf. durch entsprechende Lärmschutzeinrichtungen zu kompensieren.

Tankstellen sind aufgrund der gesamtstädtischen Einordnung des Gebietes unzulässig.

Die zulässige Bauweise und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung festgesetzt.

In einem Quartier sind sowohl offene als auch geschlossene Bebauungen zulässig, um die negative Wirkung der vorhandenen geschlossenen Bebauung in ihrer Fortführung zu mindern.

Die städtebauliche Ordnung wird hier durch Bindung an eine prägnante Baulinie gewährleistet.

Das charakteristische Erscheinungsbild mecklenburgischer Bautration soll fortgeführt werden.

Die Satzung der Stadt zu diesem Planungsgebiet regelt die zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen und das äußere Erscheinungsbild der Gebäude durch Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und dem Außenwandmaterial. Sie geben den Gestaltungsfreiraum der noch hinzukommenden Gebäude und die weitere bauliche und gestalterische Entwicklung bereits bebauter Grundstücke vor.

Zulässig sind Nebendachflächen, die hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckung von den Hauptdächern abweichen (z.B. bei Wintergärten und anderen Gebäudeteilen).

Diese Festsetzungen sind jedoch so gewählt, daß die Hauptdachform das Plangebiet prägen.  
Bei der Außenwandgestaltung soll das Traditionelle Sichtmauerwerk überwiegen.  
Die Zulässigkeit der Erdgeschoßfußbodenhöhen ist auf die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung der in den Teilbereichen des Plangebietes bestehenden Gebäudeverhältnisse abgestimmt.

## **5. Grünflächen**

Das durch den B- Plan beanspruchte Gebiet stellt eine ehemalige Ackerfläche dar und gehört nach Aussagen des Landwirtschaftsbetriebes Waren- Torgelow zu den stillzuliegenden Flächen. Es ergeben sich dadurch bei der Umsetzung des B- Planes keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist südlich im Anschluß an die Wohnbauflächen eine Regenrückhalte vorgesehen, welches als Feucht- Biotop angelegt werden soll.  
Im B- Plan Nr. 1 sind durch grünordnerische Festsetzungen und Pflanzbindungen konkrete Maßnahmen zur Entwicklung der Natur vorgesehen.

Entsprechend des sozialen Anspruches in der Zielstellung zum Bebauungsplan werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt.

Straßenbegleitende Grünflächen können nur zur Befestigung einer Zufahrt für das jeweilige Grundstück verändert werden.

## **6. Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Anpflanzung von Einzelbäumen**

Die Anpflanzungen dienen u.a. der ergänzenden Raumbildung und dem Schutz vor ungünstigen Blickbeziehungen zwischen verschiedenen Nutzungen.

Entlang der Straßenzüge sind Baumreihen vorgesehen.

## **7. Ver- und Entsorgung (Stand Jan. 1991)**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Plangebiet sind noch nicht vollständig installiert worden. Abwasser-, Regenwasser-, Trinkwasser-, Elektroleitungen und Straßenbeleuchtung fehlen zum Teil, Postkabel und Gasleitung sind vorerst durch die Medienträger nicht vorgesehen.

Die Lage des Niederspannungskabels im Bereich Siedlungsweg hat sich aus städtebaulichen Gründen durch den Bebauungsplan geändert und wurde bereits entsprechend verlegt.

Die Kosten für das Umverlegen werden durch den Gewinn an private Grundstücksflächen ausgeglichen.

Die Anschlußwerte werden sich insgesamt nur leicht erhöhen.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücksteilungen und Ankäufe durch die Stadt Waren im Bereich der Flur 40, Flurstück 301 erforderlich. Sollte sich der Eigentümer zu einem entsprechenden Verkauf nicht bereiterklären lassen, so ist von der Stadt ein Verfahren nach §85 ff. BauGB (Enteignung) zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes durchzuführen.  
Für das Quartier 4 und 5 ist zur Realisierung der Abstandsflächen für die schon vorhandenen Gebäude jeweils eine Baulast in das Grundbuch einzutragen.

## 9. Kostenübersicht und Finanzierung

Mit der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich noch folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

- Verkehrsfläche/Straßenbau	ca 1.241.164,00 DM
- Straßenbeleuchtung	ca 88.236,00 DM
- Regen-, Schmutz- und Trinkwasserleitung	ca 361.654,00 DM
- Grünanlagen	ca 150.000,00 DM
- Baustelleneinrichtung	ca 147.284,00 DM
- Projekt- und Bauleitung	ca 147.940,00 DM
<hr/>	
insgesamt	ca 2.136.278,00 DM

- Ankauf von ca 350 m<sup>2</sup> Ackerland

Nach Auskunft der EMO Neubrandenburg, Ing.-Bereichsleiter Elt, Herrn Berg und Ing.-Bereichsleiter Gas, Herrn Pawlik, werden die Anschlußgebühren für die Elektroenergie - und Gasversorgung durch die EMO Neubrandenburg dem Antragsteller nach erfolgtem Anschluß direkt in Rechnung gestellt.

Die Wasser -AG will ähnlich verfahren.

Die von der Stadt Waren zu tragenden Kosten verringern sich um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger (in Verbindung mit der Ortssatzung).

Es ist beabsichtigt, die geplanten Erschließungsstraßen in naher Zukunft - 1991/1992 - zu realisieren. Die zur Finanzierung erforderlichen Mittel sind aus den entsprechenden Haushalts- und Finanz- bzw. Investitionsplänen zu sichern.

Bearbeitet durch das Bauamt/Planungsabteilung der  
Stadt Waren

Waren, den 09.08.1991

Leiter Bauamt



Diese Begründung hatte an der Beschlußfassung des  
Bebauungsplanes als Satzung teil:

Waren, den 12.08.1991

Der Bürgermeister



**Änderung:**

**Punkt 3.** Verkehrliche Erschließung Satz 1 muß lauten:

Die innere Erschließung erfolgt über die schon vorhandenen jedoch noch  
auszubauenden Straßen "Am Müritzstadion" und dem "Siedlungsweg", welche  
an die B 192 angebunden sind; die Straße "Am Müritzstadion" endet nicht  
am Plangeltungsbereich und ist nach Süden an die Eichholzstraße  
angebunden.

Von den vorhandenen Anbindungen an die B 192 wird nur die im Bereich  
Verkehrsbetrieb (Kraftverkehr) genutzt.

Waren, den 06.02.1992

Der Bürgermeister

