



STADT WAREN (MÜRITZ)
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
(BGBL. I S. 1548) zur Satzung der

Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73
Neubau Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Allee 4

für das Gebiet des Grundstückes Gerhart-Hauptmann-Allee 4,
zwischen der *Gerhart-Hauptmann-Allee* und der Müritz.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	3
1.2	Lage des Plangebietes	8
1.3	Bestehende Nutzung des Plangebietes	9
1.4	Ziele des Bebauungsplanes	10
1.5	Inhalt des Bebauungsplanes	11
1.6	Zweck des Bebauungsplanes	15
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
1.7.1	Erschließung	15
1.7.2	Ver- und Entsorgung	16
1.7.3	Altlasten	16
1.7.4	Denkmalschutz	16
1.7.5	Artenschutz	17
1.7.6	Klima	17
1.7.7	Gewässerschutzstreifen	17
1.7.8	Durchführung der Maßnahme	17

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 *Neubau Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Allee 4* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.06.2013 als vorhabenbezogener Bebauungsplan entworfen und aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 *Neubau Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Allee 4* wird nach § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst teilweise 2 Grundstücke und ist in der Bauflucht der Straße mit einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten bebaut. Der Standort für den Neubau des Wohnhauses Gerhart-Hauptmann-Allee 4 ist nach § 34 Abs. 1 BauGB dem *Innenbereich* zuzuordnen. Nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz), die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, ist das Baugebiet gemessen von der nördlichen Grundstücksgrenze 70 m tief. Der Teil des Grundstückes, der südlich der Plangebietsgrenze liegt, ist private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten.

Der Neubau wird sich in die vorhandene Bebauung der *Gerhart-Hauptmann-Allee* einfügen und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab wird sich nicht wesentlich verändern.

Die Öffentlichkeit wurde am 28.01.2014 nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand direkt statt. Im Ergebnis wurde entsprechend den Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde der Geltungsbereich auf das reine Wohngebiet reduziert. Die geplanten Maßnahmen in der privaten Grünfläche private Gärten sind so geringfügig, dass für diesen Bereich ein Planverfahren nicht erforderlich ist.

Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a 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 es der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung

Für das Grundstück Gerhart-Hauptmann-Allee 4 besteht eine aktuelle Nutzung. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten bebaut. Von den derzeit noch vorhandenen Mietern wird das Wohngebäude, die Nebenanlagen und das Gelände dem Zweck entsprechend genutzt.

Nachverdichtung

Das vorhandene Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten soll abgerissen und ein neues Wohnhaus mit 12 Wohnungen errichtet werden. Die Grundfläche des Neubaus ist dabei größer als die Grundfläche des bestehenden Gebäudes. Es werden entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten neue Nebenanlagen errichtet. Auf dem Grundstück der Gerhart-Hauptmann-Allee erfolgt somit eine Nachverdichtung.

andere Maßnahme der Innenentwicklung

Die Nachverdichtung dieses Grundstückes dient der Erhaltung, Erneuerung und Anpassung des vorhandenen Baugebietes. Mit der Bebauung innenstadtnaher Bereiche und der Nutzung vorhandener Grundstücke wird dem Bodenschutz und dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Das Vorhaben ist *eine andere Maßnahme der Innenentwicklung*.

Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Nachverdichtung* und *andere Maßnahme der Innenentwicklung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt.

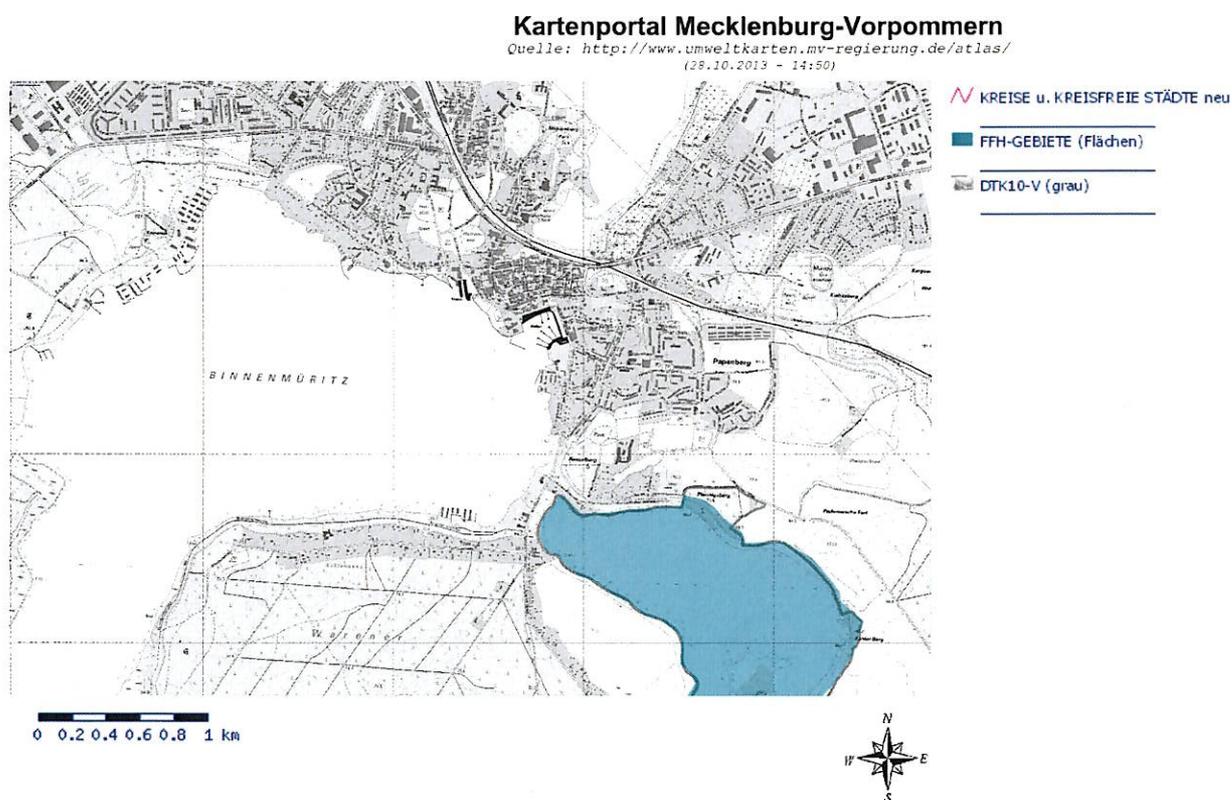
Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 400 m² fest. Die Grenze von 20.000 m² wird nicht erreicht.

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 geplanten Wohnungen unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

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 folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:

FFH-Gebiete

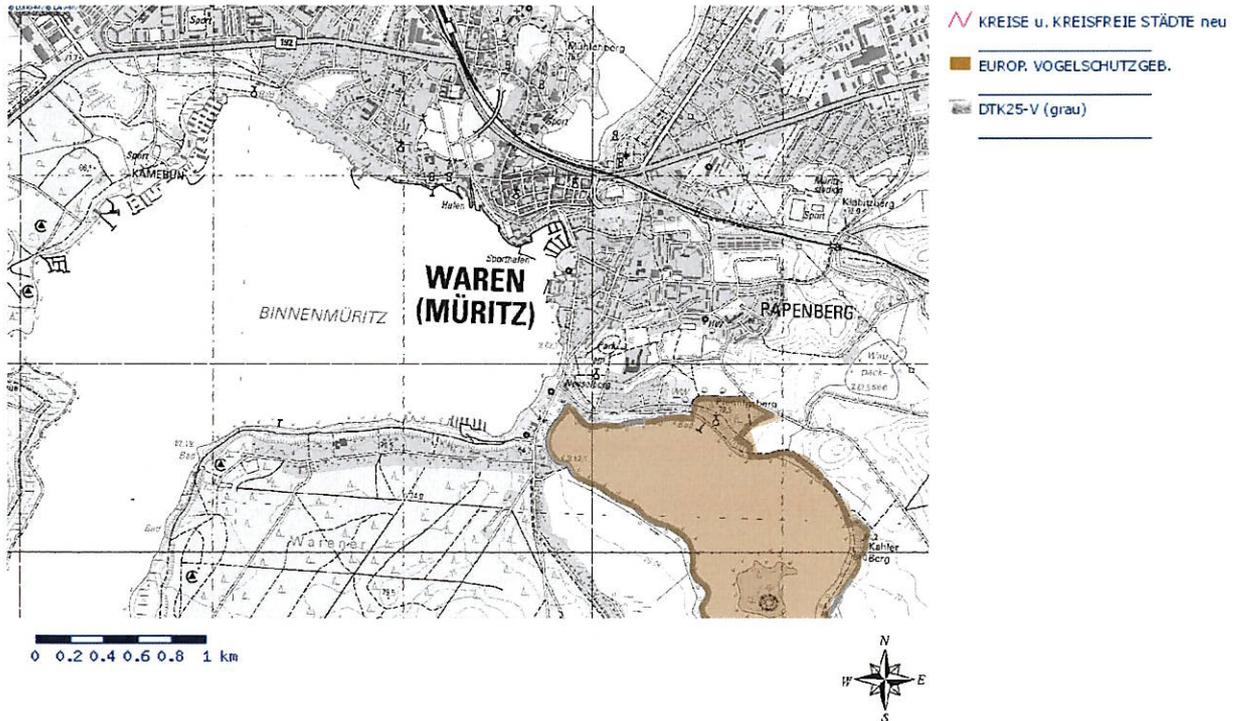


DE 2543-301Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes

Das FFH-Gebiet beginnt ca. 1700 m südöstlich des Plangebietes. Durch das geplante Vorhaben wird das FFH-Gebiet auf Grund seiner Entfernung nicht wesentlich zusätzlich belastet.

SPA

Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern

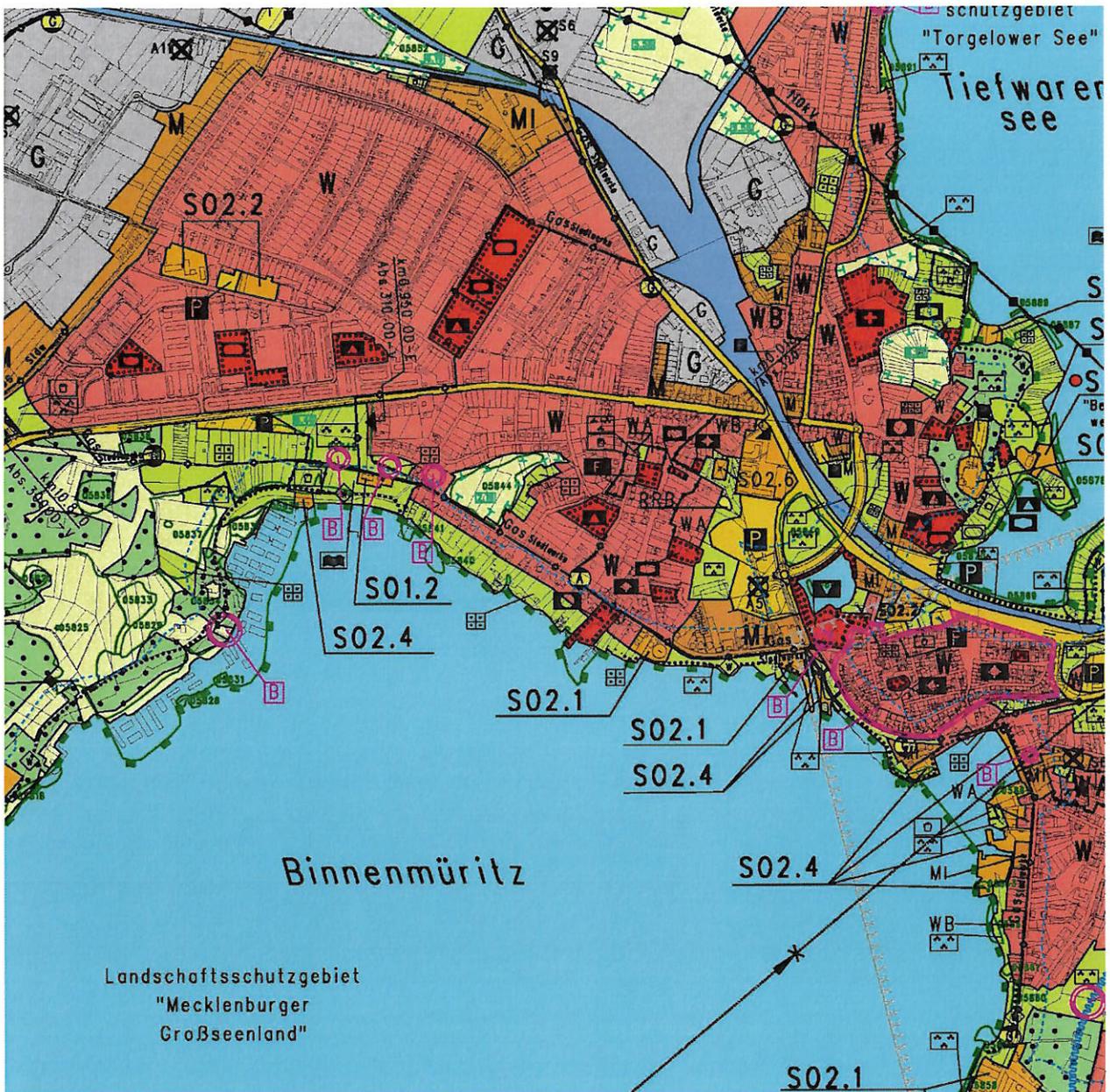
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>
(28.10.2013 - 14:56)*DE 2642-401 Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte*

Das SPA-Gebiet beginnt ca. 1700 m südöstlich des Plangebietes. Durch das geplante Vorhaben wird das SPA-Gebiet auf Grund seiner Entfernung nicht wesentlich zusätzlich belastet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 *Neubau Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Allee 4* ermöglicht kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden wegen der großen Entfernungen zu den Gebieten nicht beeinträchtigt.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.



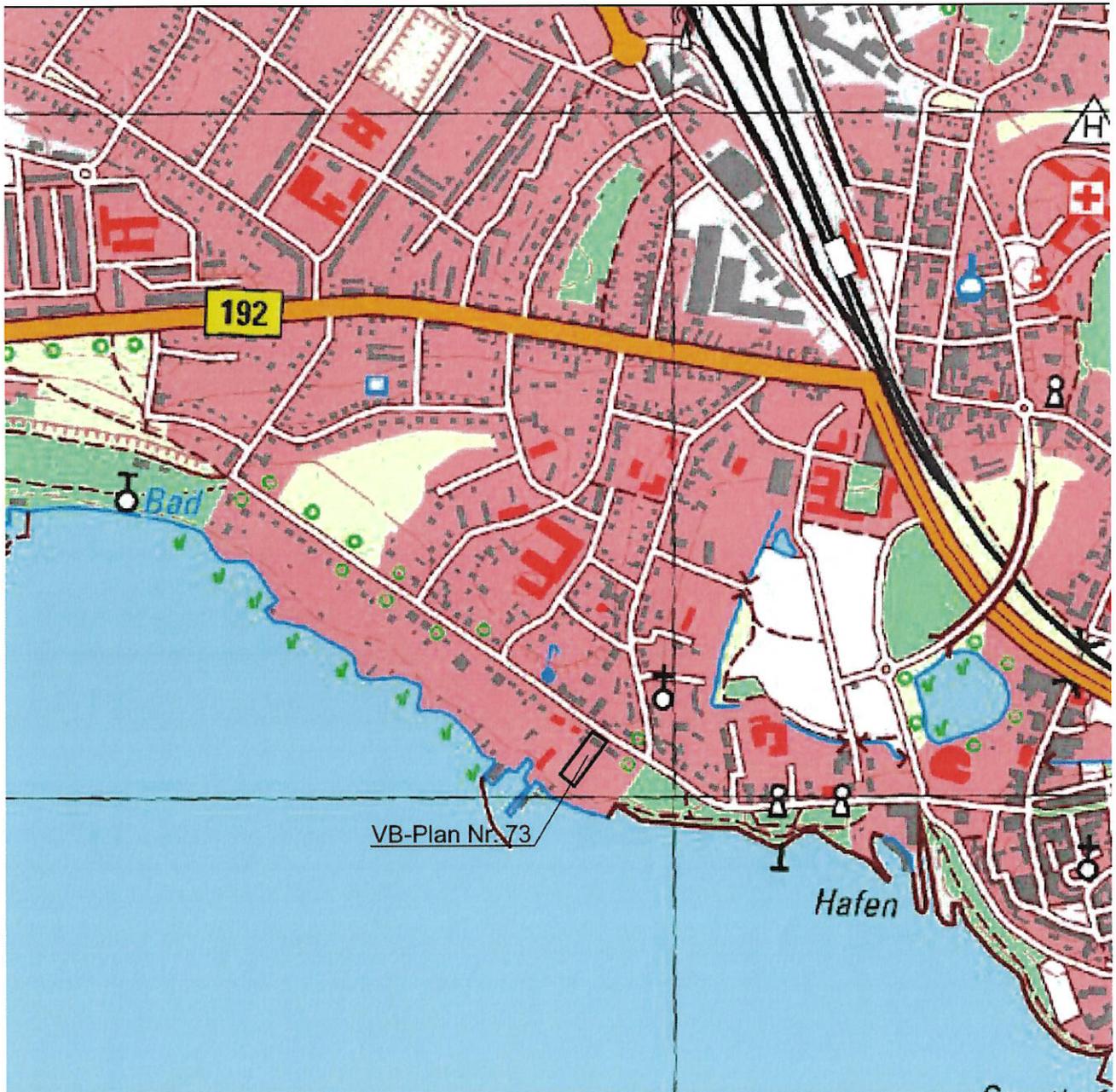
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in einem rd. 70 m breitem Streifen für dieses Grundstück eine Wohnbaufläche dar. Die restliche Grundstücksfläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 *Neubau Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Allee 4* entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt das Gebiet als altes Villengebiet (OEV) mit einem Streifen Schilf-Röhricht (VRP) zur Müritz dar.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen mit den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsplanes überein.

1.2 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 *Neubau Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Allee 4* befindet sich westlich der Innenstadt am Nordufer der Müritz am östlichen Ende der *Gerhart-Hauptmann-Allee*.

Das Plangebiet liegt in der Flur 11 der Gemarkung Waren, umfasst die Flurstücke 23/2 und 24 teilweise und wird im Norden durch die Gerhart-Hauptmann-Allee und im Süden durch die private Grünfläche und die Müritz begrenzt.

1.3 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild
Quelle: GeoPortal.MV 24.10.2013

Die *Gerhart-Hauptmann-Allee* stellt ein altes Villengebiet parallel zur Müritz dar. Das Plangebiet umfasst teilweise das Grundstück Gerhart-Hauptmann-Allee 4 innerhalb der Grundstücksgrenzen der Flurstücke 23/2 und 24 der Flur 11 der Gemarkung Waren (Müritz).

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und entsprechenden Nebengebäuden bebaut. Das Haus liegt in der historischen Bauflucht. Der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück ist teilweise durch den § 18 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) geschützt.

1.4 Ziele des Bebauungsplanes

Es soll ein neues Wohngebäude mit 12 modernen, hochwertigen Wohneinheiten an gleicher Stelle errichtet werden. Die Bebauung des Plangebietes orientiert sich an der bestehenden Bebauung der *Gerhart-Hauptmann-Allee*.



Quelle: Oceanarchitects, Visualisierung, November 2013

Um die für die *Gerhart-Hauptmann-Allee* typische Vorgartengestaltung zu erhalten, soll die Errichtung der Stellplätze südlich des Neubaus erfolgen.

Die Höhenentwicklung des Neubaus orientiert sich am Bestand der angrenzenden Bebauung und überschreitet ihn nicht. Gegenüber dem bisherigen Gebäudebestand wird die Höhe des Neubaus um 1,50 m verringert, was sich positiv auf das Straßenbild auswirkt.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll für das Bauwerk die Ortstypik der *Gerhart-Hauptmann-Allee* erhalten werden.

1.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist 1.875 m² groß und wird als reines Wohngebiet festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73* Neubau Wohngebäude Gerhart-Hauptmann-Allee 4* wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs.3 BauNVO sind ausgeschlossen, weil in diesem historisch gewachsenen Villenbereich diese Nutzungen nicht vorhanden sind und der hier vorhandene hohe Anspruch an die Wohnnutzung weiterhin geschützt werden soll.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Zahl der Wohnungen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 12 Wohnungen beschränkt.

Die *Gerhart-Hauptmann-Allee* ist durch eine villenartige Bebauung mit mehreren Wohnungen, entsprechend dem jeweiligen Bauvolumen, geprägt. Nur wenige dieser Gebäude sind Miethäuser. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten wird die Eigenart des Gebietes geschützt und die Nutzungsstruktur bleibt gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Das reine Wohngebiet umfasst nur den nördlichen Teil des Grundstückes. Diese Festsetzung entstammt der Darstellung der Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz). Sie wurde getroffen, um das städtebauliche Ziel einer einreihigen Bebauung entlang der *Gerhart-Hauptmann-Allee* zu dokumentieren.

Entsprechend dem Vorhaben werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Grundfläche des Wohnhauses wird als Höchstgrenze mit 400 m² festgesetzt. Dieses entspricht einer Grundflächenzahl von 0,21. Es werden 4 Vollgeschosse zugelassen. Dieses entspricht einer Geschossflächenzahl von 0,85.

Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauGB werden eingehalten.

Das Gebäude ist in einer offenen Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Entsprechend der höheren Anzahl der Wohneinheiten sollen auch die neuen Nebenanlagen errichtet werden. Für diese wird eine Grundfläche von insgesamt 290 m² festgesetzt. Auf Grund ihrer Größe und Lage sind die Nebenanlagen, die als Gemeinschaftscarports einschließlich Abstellraum ausgeführt werden, in abweichender Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung zulässig.

Für Zufahrten und Zugänge wird eine Grundflächengröße von insgesamt 380 m² und für sonstige befestigte Flächen 175 m² festgesetzt. Die Festsetzungen der Grundflächengrößen ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben und der Freiraumplanung. Diese umfasst die Gesamtheit des Grundstückes bis zur Müritz. Für die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur die befestigten Flächen zugrunde gelegt worden, die innerhalb der Grenzen des Plangebietes liegen.

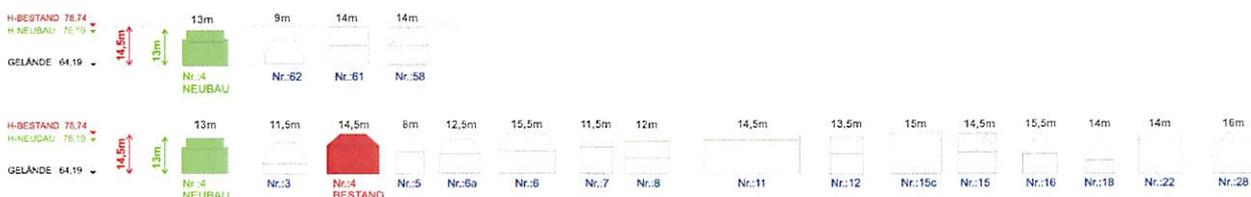
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl, nach § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO unter Einbeziehung aller Nebenanlagen innerhalb der Baufläche ergibt sich eine Grundfläche von 1.245 m². Dieses entspricht einer Grundflächenzahl von 0,66. Diese liegt unter der Kappungsgrenze von 0,8.

Nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Flächen von Nebenanlagen um die Hälfte vom Hundert überschritten werden. Dieses wären 600 m². Die Überschreitung um 645 m² wird nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 zugelassen.

Bezogen auf das Gesamtgrundstück ergibt sich für die Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,14. Einschließlich der Nebenanlagen ergibt sich eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB von 0,44. Dieses fügt sich in die ortsübliche Nutzung ein.

Höhe baulicher Anlagen

Der Neubau des Wohnhauses soll sich nicht nur in seiner Gestaltung und Nutzung sondern vor allem auch in seiner Höhenentwicklung in die vorhandene Struktur der baulichen Anlagen in der Gerhart-Hauptmann-Allee einfügen. Dazu wurde durch das planende Architekturbüro eine Untersuchung der Höhenentwicklung der Gebäude in der Gerhart-Hauptmann-Allee durchgeführt.



(C) 2013 OCEANARCHITECTS

Quelle: Oceanarchitects, Höhenprofil, November 2013

Die Höhenentwicklung der Gebäude im näheren Umfeld erfolgt über eine Spanne von 8 m (G.-H.-Allee 5) bis 16 m (G.-H.-Allee 28). Das Höhenprofil zeigt auf, dass das neue Gebäude niedriger als das bestehende Gebäude ist und sich harmonisch in das vorhandene Straßenbild einfügt.

Die Höhe des neuen Gebäudes wird durch die Festsetzung der Firsthöhe und die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern im Plangebiet auf 13 m begrenzt.

Die *Gerhart-Hauptmann-Allee* wird unter anderem durch seine Vorgärten geprägt. Hierbei ist es wichtig, dass das Grundstück von nur einer Einfahrt erschlossen wird. Diese wird entsprechend dem Entwurf im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei dem Vorhaben ist gegenüber der Stellplatzverordnung der Stadt Waren (Müritz) mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen zu rechnen. Um eine erhöhte Versiegelung zu vermeiden, wird die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Dieses ergibt nach dem Stand der Planung 12 Stellplätze.

Örtliche Bauvorschriften



Quelle: Oceanarchitects, Ansicht, November 2013

Für den Neubau wird ein Flachdach festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Außenwänden sind nach dem Entwurf mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Das Einfügen des Neubaus in den umgebenden Bestand wird hierdurch sichergestellt.

Erhaltungsgebot

Das Grundstück der Gerhart-Hauptmann-Allee 4 wird vor allem im südlichen Teil durch den vorhandenen Bestand an Laubbäumen, Nadelbäumen und Obstbäumen unterschiedlicher Zahl geprägt.



Quelle: Oceanarchitects, Lageplan Gesamtgrundstück, November 2013

Einige Gehölze sind durch § 18 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) und durch die Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) geschützt.

Innerhalb des Plangebietes selbst ist der Gehölzbestand eher gering. Hier ist der geschützte Baumbestand entsprechend dem vorliegenden Lageplan als Erhaltungsgebot festgesetzt. Die geschützten Gehölze, die aufgrund der Planung nicht erhalten werden können, sind als künftig fortfallender Baum im Bebauungsplan gekennzeichnet.

In dem Lageplan des Gesamtgrundstückes ist für jede Wohnung eine Terrasse vorgesehen. Die Anordnung der Sitzflächen auf dem Gelände orientiert sich an dem vorhandenen Baumbestand. Das vorhandene Bootshaus soll abgebrochen werden. Die bestehende Anlage soll geringfügig zur Schaffung von Liegeplätzen für die Wohnungen erweitert werden. Auch hier bleibt der vorhandene Baumbestand weitgehend unberührt.

Weitere Festlegungen, die den Neubau und die Nebenanlagen sowie den Gehölzschutz, Artenschutz und Kompensationsmaßnahmen betreffen, werden im Durchführungsvertrag getroffen.

1.6 Zweck des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 *Neubau Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Allee 4* schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für Errichtung eines Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten in der Bauflucht der *Gerhart-Hauptmann-Allee*. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er setzt die städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz) für diesen Teil des hochwertigen Wohngebietes um und ermöglicht eine angepasste Bebauung des Grundstückes.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

- Verkehrserschließung

Das Grundstück ist durch die *Gerhart-Hauptmann-Allee* erschlossen. Die festgesetzte Ein- und Ausfahrt zum Grundstück ist mit dem Gestaltungsplan abgestimmt.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle liegt in einer zumutbaren Entfernung.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist hergestellt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 *Neubau Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Allee 4* ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Anfallendes Niederschlagswasser auf dem Hauptgebäude wird örtlich abgeleitet, in den bereits vorhandenen Anschlußschacht der Stadtwerke Waren. Darüber hinaus wird das Regenwasser auf dem Grundstück versickert.

1.7.3 Altlasten

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt 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.

1.7.4 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.

1.7.5 Artenschutz

Ein Artenschutzgutachten wurde erarbeitet. Die Ausführungen und Hinweise des Artenschutzgutachtens werden berücksichtigt. Die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen zum Schutz oder Kompensation von Beeinträchtigungen werden im Durchführungsvertrag festgesetzt.

1.7.6 Klimaschutz / Klimaanpassung

Bei der Errichtung des Wohngebäudes und der Nebenanlagen wird das Plangebiet innerhalb seiner Grenzen teilweise verdichtet. Der höhere Niederschlagswasseranfall durch die zusätzliche Versiegelung wird auf dem ausreichend großen Grundstück versickert.

Durch die teilweise Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird das Wasser weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Der Erhalt der Bäume und des größten Teils der privaten Grünfläche wie auch die Eingrenzung der zu versiegelnden Flächen dienen auch dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel. Die Erhaltung naturnaher Bepflanzung dient der Regulierung des Kleinklimas (z.B. bei Hitzebelastung) und stellt Freiflächen zur Aufnahme und Versickerung von Niederschlägen (z.B. bei Extremniederschlägen) zur Verfügung.

Unversiegelte, begrünte Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch die Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

1.7.7 Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich geringfügig im 50m-Gewässerschutzstreifen der Müritz. Von einer wesentlichen, zusätzlichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben für das Gewässer wird nicht ausgegangen. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind keine baulichen Anlagen geplant. Es werden lediglich im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen geringe Teilflächen befestigt. Die Ausnahmegenehmigung von § 29 NatSchAG M-V wird beantragt.

1.7.8 Durchführung der Maßnahme

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Waren (Müritz) und dem Vorhabenträger der Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb der abgestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten. Ergänzende Regelungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Gartenflächen und der Bootsliegendeplätze auf dem Grundstück, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, getroffen. Die Stadt Waren (Müritz) hat mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger wird die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gegenüber der Stadt nachweisen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Vertrages sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden.

Der Eigentümer der Fläche wird das Gebäude und die Nebenanlagen errichten, vermieten und betreiben.

Der Stadt Waren (Müritz) entstehen aus der Maßnahme keine Kosten.

Waren (Müritz), den 28. Mai 2014



Möller
Bürgermeister