



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 22. Juli 2011
(BGBL. I S. 1509) zur Satzung der

Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über die

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24
*** Papenberg I. Baustufe***

für das Gebiet
östlich *Mecklenburger Straße*,
nördlich der *Straße Zum Pfennigsberg*,
westlich des *Panorama-Rings*

Inhaltsverzeichnis

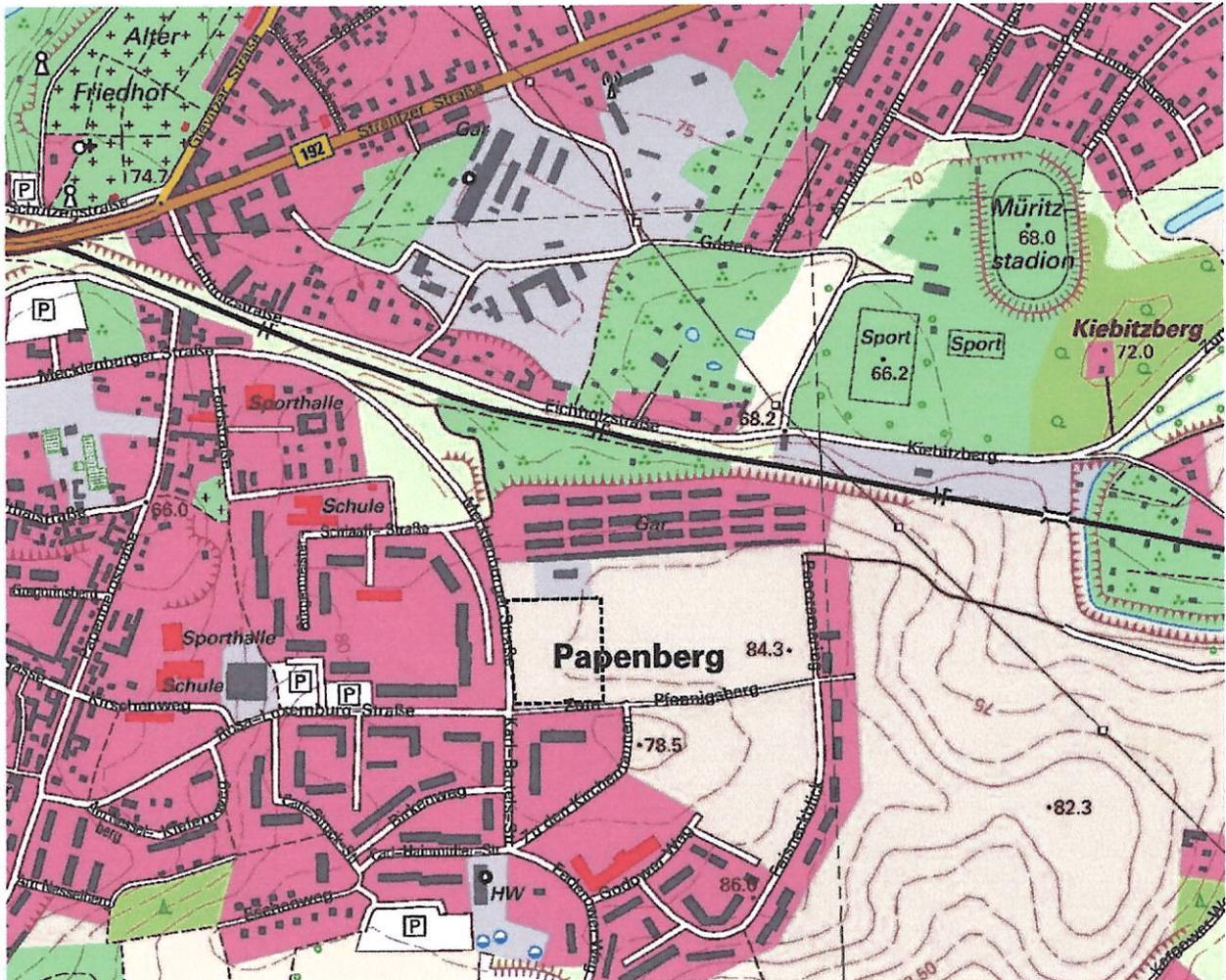
<u>1</u>	<u>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes</u>	3
<u>1.1</u>	<u>Lage des Plangebietes</u>	3
<u>1.2</u>	<u>Ziele des Bebauungsplanes</u>	3
<u>1.3</u>	<u>Zweck des Bebauungsplanes</u>	4
<u>1.4</u>	<u>Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes</u>	4
<u>1.5</u>	<u>Bestehende Nutzung des Plangebietes</u>	9
<u>1.6</u>	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	9
<u>1.7</u>	<u>Auswirkungen des Bebauungsplanes</u>	12
<u>1.7.1</u>	<u>Erschließung</u>	12
<u>1.7.1.1</u>	<u>Äußere Erschließung</u>	12
<u>1.7.1.2</u>	<u>Innere Erschließung</u>	12
<u>1.7.1.3</u>	<u>Öffentlicher Personennahverkehr</u>	14
<u>1.7.2</u>	<u>Ver- und Entsorgung</u>	14
<u>1.7.3</u>	<u>Brandschutz</u>	15
<u>1.7.4</u>	<u>Denkmalschutz</u>	15
<u>1.7.5</u>	<u>Altlasten</u>	15
<u>1.7.6</u>	<u>Immissionen</u>	16
<u>1.7.7</u>	<u>Klimaschutz</u>	16
<u>1.7.8</u>	<u>Durchführung der Maßnahme</u>	17

Anlagen

Schalltechnische Untersuchung vom 17.10.2011

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte M 1:10.000

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 *Papenberg* liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes. Im Westen schließt die *Mecklenburger Straße* an, im Süden die *Straße Zum Pfennigsberg* und im Osten der *Panorama-Ring*.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes 24 *Papenberg* beinhaltet einen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 24. In der 3. Änderung waren für diesen Bereich ein Kerngebiet und ein Mischgebiet, angrenzend an ein allgemeines Wohngebiet, festgesetzt. Das Wohngebiet ist fast vollständig bebaut. Die Nachfrage nach einer Wohnbebauung in diesem Gebiet ist unvermindert vorhanden.

Die bisher geplante Bebauung konnte nicht realisiert werden, da seit der Errichtung der Verkaufsstätten am Kreisverkehr die Versorgung des Papenberges gesichert ist und keine

weitere Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen oder Wohnungen in Geschossbauweise besteht.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes 24 soll für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es ermöglicht die Bebauung mit einem Kindergarten und einer Wohnbebauung entsprechend der Nachfrage.

1.3 Zweck des Bebauungsplanes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg * schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der vorgesehenen Fläche mit dem geplanten Kindergarten und den Wohnhäusern.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr. 24 *Papenberg I. Baustufe* trat am 22. Mai 1996 in Kraft.

Der Bedarf im sozialen und im frei finanzierten Wohnungsbau änderte sich. Es bestand kein Bedarf mehr für Wohnbauten mit mehr als 4 Vollgeschossen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die am 03.02.1998 in Kraft trat, wurden die Festsetzungen so geändert, dass eine harmonische Höhenabstufung vom Zentrum zum Rand der Bebauung auf dem Papenberg erreicht wird. Die festgesetzte Geschossigkeit im damaligen Kerngebiet wurde im Mindestmaß von 4 auf 3 Vollgeschosse und im Höchstmaß von 5 auf 4 Vollgeschosse reduziert. Im angrenzenden Mischgebiet wurde die Vollgeschossigkeit als Mindestmaß von 3 auf 2 und im Höchstmaß von 4 auf 3 zurück genommen. Dem entsprechend wurden die Festsetzungen zur Mindestdachneigung, Drepel-, First- und Traufhöhe den neuen Bedingungen angepasst.

Im Zuge der 2. Änderung (08.09.1999) wurden durch Abwägungs- und Satzungsbeschluss Änderungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen und zur Bauweise in den Bebauungsplan übernommen.

Die 3. Änderung, in Kraft getreten am 20.02.2006, wurde notwendig, um dem demographischen Wandel (Rückgang der Bevölkerung) und der veränderten Nachfrage nach Wohneigentum Rechnung zu tragen. Sie führte zu einer grundlegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg – 1. Baustufe *. Der neue Entwurf berücksichtigte die neuen städtebaulichen Ziele.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 enthält die Ausnahmen für Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für bestimmte Grundstücke. Die Änderung trat am 02.04.2008 in Kraft.

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 16.07.2008 gefasst. Bisher konnte die 5. Änderung wegen fehlender Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes nicht realisiert werden. Der Bereich war als Misch- und Kerngebiet im Bebauungsplan festgesetzt, wobei für diesen Nutzungsbereich die Notwendigkeit im Stadtteil Papenberg bereits ausgeschöpft war. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, auf dieser Fläche Wohneigentum und einen Kindergarten zu realisieren.

Während der Realisierung des Bebauungsplanes wurde die Erschließungsstraße nicht in der geplanten Breite ausgeführt. Die dadurch nicht benötigten Flächen wurden daher als Bauflächen in den Bebauungsplan mit einbezogen. Das bedingte die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24. Des Weiteren wurden Baugrenzen geändert und in Teilbereichen auch die Geschossigkeit.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg I. Baustufe * wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.07.2008 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst teilweise die Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg I. Baustufe *.

Der Bebauungsplan Nr. 24 *Papenberg I. Baustufe* wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist als erstes zu prüfen, ob es der *Wiedernutzbarmachung von Flächen* oder der *Nachverdichtung* oder *anderen Maßnahmen der Innenentwicklung* dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

- *Wiedernutzbarmachung*

Das Gelände hat eine Fläche von 14.652 m² und stellt sich heute als ungenutzte Brachfläche, inmitten von Verkehrsflächen und Wohnbebauung, dar. Die Änderung des B-Planes schafft die Voraussetzungen, das Gelände der geplanten und nachgefragten Nutzung zuzuführen.

- *Nachverdichtung*

Durch die geplante Bebauung der Fläche erfolgt keine Nachverdichtung.

- *andere Maßnahme der Innenentwicklung*

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 kann die Fläche einer Nutzung zugeführt werden, die den Anforderungen in diesem Stadtteil gerecht wird. Außerdem wird die brachliegende Fläche durch die zukünftige Gestaltung in die vorhandene Bebauung und Nutzung eingegliedert und vervollständigt somit das Stadtbild.

Die Prüfung ergibt, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

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

Die Größe des Plangebietes liegt deutlich unter 20.000 m². Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht überschritten. Die Grundflächenbegrenzung wird somit eingehalten.

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.

Der Bauleitplan ist kein Bauvorhaben nach der Anlage 1, Nr. 18.1 – 18.7, zum UVPG, da es sich um einen Innenbereich handelt. Nach Nr. 18.8 liegt das Bauvorhaben unter den Prüfwerten.

Nach Nr. 18.9 wird auch kein Vorhaben entsprechend der Anlage 1, Nr. 1 – 30 zum LUVPG M-V ermöglicht.

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 besteht. Hierbei handelt es sich um folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:

FFH-Gebiete

- DE 2442-302, Waren, Marienkirche und Eiskeller Rosenthalstraße, Eiskeller Waren - Klein
- punktförmig
- Großes Mausohr

Durch die Entfernung von rd. 800 m zur Marienkirche, rd. 870 m zum Eiskeller Waren - Klein und rd. 640 m zum Eiskeller Rosenthalstraße ist das Gebiet nicht betroffen.

- DE 2442-301, Wald- und Kleingewässerlandschaft, nördlich von Waren

Das Gebiet beginnt rd. 640 m südlich des Plangebietes am Feisnecksee. Es ist auf Grund der Entfernung nicht betroffen.

- DE 2542-302, Müritz

Das Gebiet beginnt rd. 700 m südlich des Plangebietes am Feisnecksee. Es ist auf Grund der Entfernung nicht betroffen.

Europäische Vogelschutzgebiete:

- DE 2642-401, SPA 21, Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseeplatte

Das Gebiet beginnt rd. 700 m südlich an der Feißneck. Es ist auf Grund der Entfernung nicht betroffen.

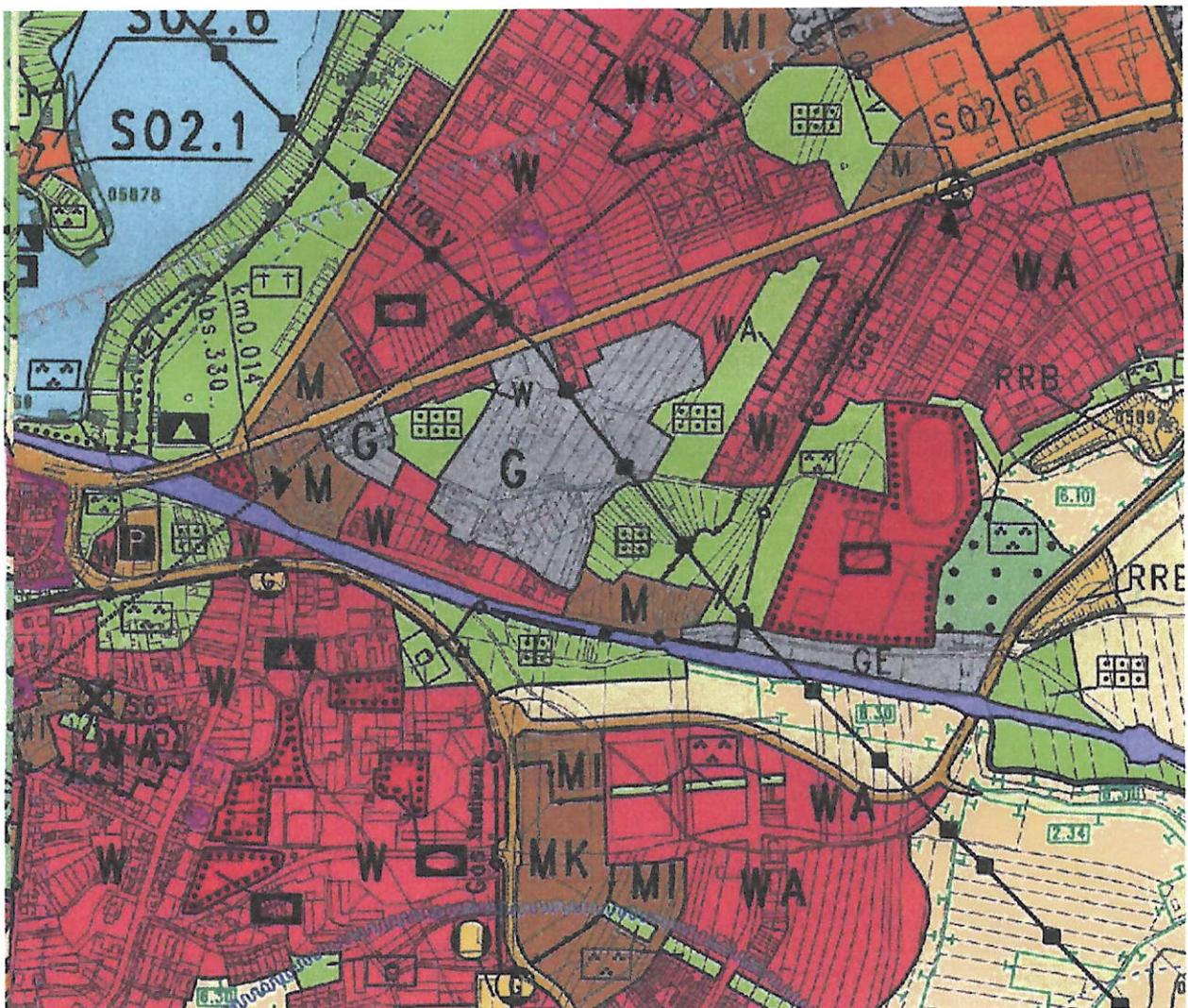
Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Planverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt sind.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB sieht nach Nr. 1 keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Es wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB, es erfolgen keine Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB (Umweltinformationen) und keine Überwachung nach § 4c BauGB.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Er stellt die Fläche als Mischgebiet und Kerngebiet dar.

Der Bebauungsplan weicht im Vorhabengebiet von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 *Papenberg* nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt das Gebiet gleichfalls als Wohnbaufläche in Siedlungsbereichen dar.

1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild

Das Vorhabengebiet unterliegt zur Zeit keiner Nutzung und stellt sich als Brachfläche dar.

Die östlich angrenzende Fläche ist ein allgemeines Wohngebiet, geprägt durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Im Süden grenzt die Fläche an die Straße *Zum Pfennigsberg*. Es schließt sich ein Bereich mit Verkaufsstätten an. Im Osten beschließt die *Mecklenburger Straße* das Gebiet. Des Weiteren ist dieser Bereich durch Wohnbebauung geprägt.

Nördlich schließt sich ein Mischgebiet an den Bereich an.

1.6 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst teilweise das Gelände der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg I. Baustufe*.

Das Gebiet wird, ausgehend von dem sich anschließenden Wohngebiet, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmungen werden entsprechend den neuen Anforderungen angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neu aufgeteilt. Die Bauweise bleibt erhalten.

Die Anpflanzgebote und Pflanzbindungen werden neu festgesetzt.

Das Plangebiet ist 14.682 m² groß und gliedert sich in

- 12.352 m² Bauland,
- 1.579 m² Verkehrsfläche
- 751 m² Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg I. Baustufe* soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden. Hauptsächlichliche Zweckbestimmung ist das Wohnen. Weiterhin zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausgeschlossen werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen

Durch den Ausschluss von Verwaltungen im allgemeinen Wohngebiet soll der Gefahr begegnet werden, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine allmähliche Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der angestrebten Wohnfunktion betrieben werden kann.

Darüber hinaus ist bei Verwaltungen mit einem gegenüber einer Wohnnutzung erheblich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da das allgemeine Wohngebiet jedoch nur über eine geschwindigkeitsgedämpfte Anliegerstraße erschlossen ist, stünde diese Nutzungsart einer überwiegenden Wohnnutzung entgegen.

Da im Stadtteil Papenberg ausreichend Flächen für Anlagen für Verwaltungen vorhanden sind, soll auch dieser Bereich des allgemeinen Wohngebietes von dieser Nutzung frei gehalten werden, um die angestrebte Zweckbestimmung des Gebietes zu erhalten und langfristig zu sichern.

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen hohen Flächenbedarf, der die städtebauliche Dichte des Gebietes auflöst und der vorgesehenen Gestaltung des Wohngebietes widerspricht.

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB - Tankstellen

Das allgemeine Wohngebiet des Papenberges wird durch eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern geprägt. Des Weiteren ist es durch geschwindigkeitsdämpfende Anliegerstraßen erschlossen. Die Zulassung von Tankstellen in diesem Bereich führt einerseits zu einer Auflösung des gestalterischen Zieles und andererseits zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb der verkehrsberuhigten Anliegerstraßen, da

die Tankstellen aus wirtschaftlichen Gründen darauf angewiesen sein werden, Kunden von den städtischen Hauptstraßen und den überörtlichen Verkehrswegen zu sich heran zu ziehen.

Da in zumutbarer Entfernung an der B 192 bereits zwei Tankstellen vorhanden sind und sich Tankstellen in diesem Gebiet negativ auf die städtebauliche Gestaltung sowie die Verkehrsströme auswirken, werden sie im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das allgemeine Wohngebiet auf Grund des Bestandes und der Nutzung des angrenzenden Wohngebietes festgesetzt worden.

Die Festsetzung erfolgt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in 2 Bereiche gegliedert. Die inneren Grundstücke 1 – 3 werden analog zum restlichen Gebiet eingeschossig festgesetzt. Der äußere Ring der Grundstücke 4 – 12 wird mit einer Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Es besteht Nachfrage nach zweigeschossigen Gebäuden und sie ergeben einen städtebaulich befriedigenden Übergang zu den anschließenden Geschosshäusern.

Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt worden.

Örtliche Bauvorschriften

Für die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden für die Grundstücke 1 bis 12 die Dachneigung, die Dacheindeckung und Vorgaben zu den Fassadenflächen auf der Grundlage der 3. Änderung festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung des Gebietes zu erreichen. Des Weiteren wird die Drenpelhöhe festgesetzt.

Für die zukünftigen Grundstücke wird die Art und Weise der Grundstückseinfriedungen festgesetzt.

Nach dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ unterstützt die Stadt Waren (Müritz) Maßnahmen zur Gewinnung regenerativer Energie. Solartechnik ist im Bebauungsplangebiet auf Dächern und an Außenwänden zulässig. Zu Garagen und Stellplätzen wurde die Festsetzung getroffen, daß diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Festsetzungen zu den Ordnungswidrigkeiten aus der Satzung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 24 werden übernommen, um ein einheitliches Recht im Gesamtgebiet zu gewährleisten.

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

- Erhaltungsgebot

Die vorhandenen 4 Bäume am zukünftigen Lärmschutzwall sollen erhalten bleiben.

- Anpflanzgebot

Insgesamt sollen im Bebauungsplangebiet an Grundstücksgrenzen und an den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie in der Verkehrsinsel 28 einheimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Auf den Grundstücken sollen je angefangene 600 m² ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gepflanzt und erhalten. Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Lärmpegelbereiche III

Für die Bereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan, auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1), aktive und passive Maßnahmen festgelegt.

- aktive Maßnahmen:

Errichtung Lärmschutzwall – Lärmschutzwand – Kombination

- passive Maßnahmen:

- Festlegung erforderlicher Schalldämmmaße für Fassaden außerhalb der Erdgeschosses
- Vorsehung von schalldämmenden Lüftungselementen

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

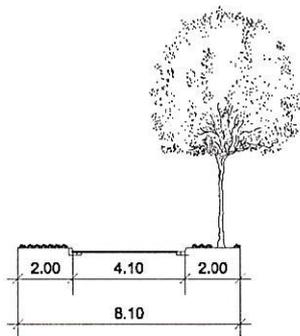
1.7.1.1 Äußere Erschließung

Das Gelände ist durch die *Mecklenburger Straße*, die *Straße Zum Pfennigsberg* und den *Panorama - Ring* als öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

1.7.1.2 Innere Erschließung

Das Gebiet wird durch eine Anliegerstraße aus Richtung *Panorama - Ring* erschlossen. Am östlichen Ende ist eine Wendeschleife vorgesehen. Die Anliegerstraße wurde nach RAST 06 bemessen und hat folgenden Querschnitt:

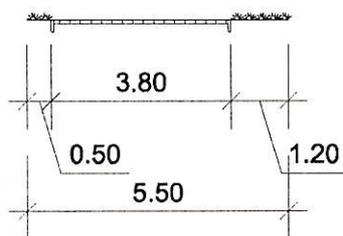
Anliegerstraße



Südlich der Anliegerstraße ist die Bepflanzung mit Bäumen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen geplant.

Für die innere Erschließung der geplanten Grundstücke sind weitere Straßen als Anliegerwege mit folgendem Querschnitt nach RAST 06 vorgesehen.

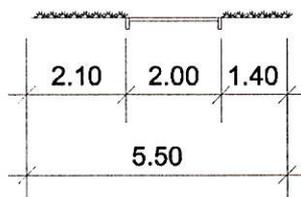
Anliegerweg



Die Straßenverkehrsflächen werden so angelegt, dass alle Verkehrsteilnehmer diese Bereiche gleichberechtigt nutzen können.

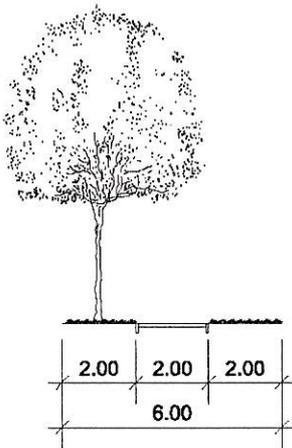
Im Anschluss an den nördlichen Anliegerweg erfolgt die Anlage eines Fußweges.

Fußweg



Den nördlichen Abschluss des Gebietes bildet ein Fußweg, der zum angrenzenden Betriebsgelände hin mit einer Baumreihe eingefasst wird. Dieser Fußweg wird bereits heute als Schulweg und fußläufige Verbindung genutzt.

Fußweg



Die Erschließung des Grundstückes 13 als zukünftigen Kindergarten wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens so erfolgen, dass keine Beeinträchtigungen des Verkehrs auf dem *Panorama-Ring* eintreten werden.

1.7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestellen liegen in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

Wasser

Der Bereich wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt. Die Anschlüsse zur Erschließung des Plangebietes sind bereits vorhanden.

Abwasser

Das Gebiet wird an das Netz des Müritz Wasser/Abwasserzweckverbandes angeschlossen. Die Anschlüsse zur Erschließung des Plangebietes sind bereits vorhanden.

Regenwasser

Das Gebiet ist an die zentrale Ortsentwässerung der Stadt Waren (Müritz) angeschlossen. Das Leitungsnetz wird entsprechend der neuen Planung hergestellt.

An das Regenwassernetz werden nur die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Wegen des geringen möglichen Versiegelungsgrades der Bauflächen und zur Sicherung der Grundwasserneubildung soll hier das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

Elektrische Energie

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.
Anschlüsse für die künftige Stromversorgung des Plangebietes sind vorhanden.

Gas

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit Erdgas.

Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angeschlossen.

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

1.7.3 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über Hydranten.

1.7.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind auf dem Grundstück 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.7.5 Altlasten

Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte nicht bekannt.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie der Umweltschutzaufsicht / Altlasten des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um die Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

1.7.6 Immissionen

Auf das Gebiet wirken Schallimmissionen von den angrenzenden Straßen ein.

Der Planung liegt die schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 vom 07.07.2011 der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH zu Grunde (Anlage 1). Es wurde ein Konzept zum Lärmschutz entwickelt.

Es sieht aktiven Schallschutz, in Form einer Wall-Wand-Kombination, entlang *Zum Pfennigsberg* und zur *Mecklenburger Straße* vor. Der Lärmschutzwall beginnt an der vorhandenen Einfahrt zum Bebauungsplangebiet Nr. 24 und verläuft entlang des Gehweges auf einer Länge von 218 m. Der Wall hat eine Höhe von 2 m. Die Lärmschutzwand (hochabsorbierend), die auf die Wallkrone aufgesetzt wird, hat eine Höhe von 1,00 m und im Bereich des Kreisverkehrs eine Höhe von 1,50 m.

Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle Aufenthaltsräume zur *Mecklenburger Straße* und zur Straße *Zum Pfennigsberg* sind zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 für den Bereich über dem Erdgeschoss der zukünftigen Bebauung vorgesehen.

Die betroffenen Fassaden im Bereich mit der Bezeichnung LPB III sind mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ db auszuführen. Diese Werte sollen durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam erfüllt werden.

Für Schlafräume in Dachgeschossen, die sich an den Fassaden zur *Mecklenburger Straße* und *Zum Pfennigsberg* befinden, sind schalldämmende Lüftungselemente (nach VDI – Richtlinie 2719) vorzusehen.

1.7.7 Klimaschutz

Laut § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen besonders auch in der Stadtentwicklung der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert werden. Das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (in Kraft seit 30.07.2011) erweitert den Handlungsspielraum der Gemeinden zugunsten des Klimaschutzes. In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach-

und Außenwandflächen zugelassen. Hierdurch leistet die Stadt Waren (Müritz) einen Beitrag, um dem Klimawandel entgegen zu wirken.

1.7.8 Durchführung der Maßnahme

Das Gelände befindet sich im Besitz der Stadt Waren (Müritz). Sie wird auch diesen Bauabschnitt selbst erschließen und die Grundstücke veräußern.

Die Erschließungskosten betragen nach der Kostenschätzung rd. 420.000 €. Die Kosten werden in den Haushalt eingestellt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.2012 gebilligt.

Waren (Müritz), 31.05.2012



E. Z. Ger-

Rhein

Bürgermeister