

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Regelung des Planverfahrens für Magnetschwebbahnen (MBPLG) vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) zur Satzung der

Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz

über den

Bebauungsplan Nr. 26
* Wohngebiet Warenschloß *

für das Gebiet nordostwärtig der *Schwenziner Straße*, südlich der Nebenbahnlinie Waren-Malchow westlich und nordwestlich der vorhandenen Bebauung an der *Adlerstraße*.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.06.1994 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

In der Stadt Waren besteht ein dringlicher Bedarf für Wohnbauflächen, vor allem im Bereich des Einfamilienhausbaues. Die bestehenden Bebauungspläne sind soweit realisiert, daß z.Z. keine Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt angeboten werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 26 * Wohngebiet Warenhof * entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Waren (Müritz) und gibt der Stadt die Möglichkeiten, ihren dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

2. Lage, Größe und Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 26 * Wohngebiet Warenhof * liegt am nordwestlichen Rand der Stadt. Das Gebiet wird nordostwärtig von der *Schwenziner Straße*, südlich von der Nebenbahnlinie Waren-Malchow und nordwestlich von der vorhandenen Bebauung an der *Adlerstraße* begrenzt.

Eine Übersichtskarte, in der die Lage des Plangebietes dargestellt ist, ist als Anlage 1 beigelegt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,998 ha und teilt sich in:

- allgemeines Wohngebiete	19.613 m ²	(65,42 %)
- mit 19 Neubaugrundstücken und 1 bebautes Grundstück, davon Anpflanzgebot	1.023 m ²	(5,22 %)
- Verkehrsfläche	3.321 m ²	(11,08 %)
davon äußere Erschließung	1.692 m ²	(50,95 %)
innere Erschließung	1.629 m ²	(49,05 %)
davon befestigt	1.003 m ²	(61,57 %)
unbefestigt	626 m ²	(38,43 %)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7.046 m ²	(23,50 %)

Der große Teil des Plangebietes weist ein mehr oder weniger dichten und relativ jungen Kiefernewuchs auf. Sie sind vor etwa 6 Jahren angepflanzt worden. Die Kiefern haben durchgängig einen Stammdurchmesser von unter 10 cm.

Der Kiefernbewuchs wird nach Nordwesten und zur Schwenziner Straße hin spärlicher und geht in einen Trockenmagerrasen über. Auch Übergänge zur Ruderalflur und zu Pioniergesellschaften sind zu erkennen.

Da das Gelände teilweise aufgefüllt worden ist, hat die Stadt Waren Baugrunduntersuchungen veranlaßt. Die Baugrunduntersuchungen sind der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Das Gutachten bestätigte die vermutete Auffüllung mit einer Mächtigkeit bis zu 1,00 m. Die Auffüllung besteht aus Bau-schutt und ist nicht konterminiert.

Unter der Auffüllung befinden sich tragfähige Böden. Hinsichtlich der zukünftigen Bebauung sollten auf die geplanten Baukörper bezogene Einzeluntersuchungen durchgeführt werden.

Das Plangebiet ist in Bauflächen, Verkehrsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gegliedert.

Die Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3. Erschließung

3.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet liegt an der *Schwenziner Straße*, die südlich des Gebietes in die L 205 *Warendorfer Straße* einmündet. Die Warendorfer Straße schließt im südwestlichen Stadtgebiet an die B 192 an.

Die Schwenziner Straße ist eine vorhandene Stadtstraße. Ihr vorhandener Querschnitt entspricht dem derzeitigen und zukünftigen Verkehrsaufkommen.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit setzt der Bebauungsplan fest, daß auf seiner nordostwärtigen Seite ein Gehweg bis zur Einmündung der Erschließungsstraße für die Neubaupläche ausgebaut werden muß.

3.2. Innere Erschließung

Die Neubauf Flächen werden von der *Schwenziner Straße* ausgehend durch eine Anliegerstraße als Stichstraße mit Wendepplatz und 2 Anliegerwege erschlossen.

3.2.1 Straße "A"

Die Straße "A" ist als Anliegerstraße nach EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bemessen worden.

Da es sich um eine kurze, überschaubare Anliegerstraße handelt, werden die Verkehrsflächen zur Geschwindigkeitsdämpfung im Mischungsprinzip festgesetzt. Des weiteren sieht der Bebauungsplan durch ein Anpflanzgebot die Schaffung eines *Baumtores* im Einmündungsbereich in die *Schwenziner Straße* vor.

3.2.2 Anliegerweg "S 1"

Der nördliche Anliegerweg erschließt 2 Grundstücke. Er ist nach EAE 85/95 für den Begegnungsfall Pkw/Rad/Fußgänger bei verminderter Geschwindigkeit bemessen.

3.2.3 Anliegerweg "S 2"

Der südliche Anliegerweg erschließt ebenfalls 2 Grundstücke und wurde nach den gleichen Kriterien wie der Anliegerweg "S 1" bemessen.

3.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan die notwendigen öffentlichen Parkplätze nicht einzeln festgesetzt, da im Straßenquerschnitt der Straße "A" Grünstreifen festgesetzt wurden, die ausreichender Raum für die notwendigen öffentlichen Parkplätze bieten und gleichmäßig und bedarfsgerecht über das gesamte Gebiet verteilt sind.

3.4 Sichtdreiecke

An der Straßeneinmündung der Straße "A" in die *Schwenziner Straße* sind die Sichtdreiecke entsprechend EAE 85/95 festgesetzt worden.

3.5 Schienenverkehr

Entlang des nördlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 * Wohngebiet Warenshof * verläuft die Nebenbahnlinie Waren-Malchow. Der Bahnverkehr wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Zur Sicherung der vorhandenen Anlagen der Deutschen Bahn AG sind alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich zu Gleisanlagen (ca. 20 m/Bereich) mit der Deutschen Bahn AG, NL Neustrelitz (NNT III), Friedrich-Wilhelm-Straße 9, 17235 Neustrelitz, abzustimmen.

4. Städtebauliche Ordnung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt.

Übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung nach § 4 Abs. 1 BauNVO ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz), dieses Gebiet vorwiegend für das Wohnen zu nutzen. Aus städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Arten von in § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Dieses sind im Einzelnen:

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

Der Bebauungsplan Nr. 26 * Wohngebiet Warenshof * grenzt im Südosten an ein Wohngebiet. Dieses Wohngebiet wiederum grenzt an das umfangreiche Alt-Gewerbegebiet Waren-West. Gleichzeitig bildet der Bebauungsplan Nr. 26 * Wohngebiet Warenshof * den zukünftigen Stadtrand im nordwestlichen Bereich.

Durch die Nähe zum Alt-Gewerbegebiet Waren-West, das z.Z. neu erschlossen und revitalisiert wird, besteht die Möglichkeit, Verwaltungen aus dem Gewerbegebiet auszulagern und in diesem Bereich anzusiedeln. Grundstücke, die jedoch nur noch der Verwaltung und nicht mehr dem Wohnen dienen, entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz) und können langfristig zu einer allmählichen Umstruktuirung des Gebietes zu Lasten der angestrebten Wohnfunktion führen.

Darüber hinaus ist bei Verwaltungen mit einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen als beim Wohnen zu rechnen, für das die verkehrsberuhigte Anliegerstraße nicht ausgelegt ist.

Da in den angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten in räumlicher Nähe ausreichende Flächen für Anlagen für die Verwaltung vorhanden sind, soll der Bebauungsplan Nr. 26 * Wohngebiet Warenschhof * von dieser Nutzung freigehalten werden, um die angestrebte Zweckbestimmung des Gebietes zu erreichen und langfristig zu sichern.

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe gehen in der Regel über den Eigenverbrauch hinaus und sind mit Verkaufsstellen verbunden. Selbst *Gartencenter*, die nicht nur selbstgezozene Pflanzen verkaufen, wären unter gewissen Voraussetzungen zulässig.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 26 * Warenschhof * handelt es sich jedoch um ein Wohngebiet, daß entsprechend der städtebaulichen Konzeption der Stadt Waren (Müritz) in offener Bauweise bebaut werden soll. Hierzu trägt auch die in Aussicht genommene Grundstücksstruktur bei. Es sind Grundstücke mit einer mittleren Grundstücksgröße von ca. 790 m² vorgesehen, die in einer angemessenen städtebaulichen Dichte Wohnen in klassischer offener Bauweise zulassen.

Gartenbaubetriebe haben einen höheren Flächenbedarf, der dazu führt, daß die angestrebte städtebauliche Dichte des Gebietes aufgelöst wird und die vorgesehene Gestaltung des Stadtrandes nicht erreicht werden kann.

Desweiteren ist bei Gartenbaubetrieben, je nach Intensität des Handelsanteiles, mit einem gegenüber dem Wohnen erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, für den die verkehrsberuhigte Anliegerstraße nicht ausgelegt ist.

In den angrenzenden Gebieten sind ausreichend Flächen für Gartenbaubetriebe vorhanden. Dort fügen sie sich wesentlich besser in die vorhandenen und z.Z. in der Erschließung befindlichen Strukturen ein.

§ 4 Abs. 4 Nr. 5 BauGB - Tankstellen

Südostwärts des Gebietes mündet die Schwenziner Straße in die L 205 *Warendorfer Straße* ein, die wiederum in geringerer Entfernung in die B 192 einmündet.

An der Einmündung der L 205 in die B 192 liegt eine Tankstelle.

Bei einer Zulassung von Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 * Wohngebiet Warenhof * besteht die Gefahr, das sie zur Sicherung ihrer Existenz ihr Geschäft auf das Kraftverkehrsaufkommen der L 205 und B 192 ausrichten werden. Hierdurch ist mit einem gegenüber dem angestrebten Wohnen wesentlich höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen, daß einerseits der angestrebten Wohnnutzung entgegensteht und andererseits vom festgesetzten verkehrsberuhigten Ausbau der Anliegerstraße "A" nicht aufgenommen werden kann.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Auf den Neubaugrundstücken ist das Maß der baulichen Nutzung sehr differenziert festgesetzt worden. Sie ermöglicht eine Bebauung in einer angemessenen Größe.

Für das Bestandsgrundstück ist durch die Festsetzung eine angemessenen Erweiterung sichergestellt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde abgestuft festgesetzt. Im Neubaubereich ist ein Vollgeschoß zulässig.

Durch die Festsetzung ist eine der städtebaulichen Ortsrand-situation angemessene Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gewährleistet.

Für das bereits bebaute Grundstück ist eine 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgesehen. Durch die anschließende Neubebauung ist gewährleistet, daß eine städtebau-lich vertretbare Abstufung zum Ortsrand gegeben ist.

4.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festge-setzt worden. Sie ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für die zukünftige Bebauung und entspricht der anließenden vorhandenen Bebauung.

4.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Um die Einwirkungen des Gebietes, wegen ihrer Ortsrandlage, auf Natur und Landschaft zu beschränken, ist die Höhenlage baulicher Anlagen festgesetzt worden.

Durch die festgesetzten Erdgeschoßfußboden-, Trauf- und Firsthöhen wird das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz) für den Ortsrand sichergestellt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V sind der ortstypischen Bauweise und Festsetzungen in den anderen Bebauungsplänen der Stadt angepaßt. Die festgesetzten Außenwandmaterialien sind typisch für die Stadt Waren (Müritz) und lassen im Hinblick auf die zukünftige Bebauung ausrei-chen Gestaltungsspielraum für die Bauwilligen.

Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise. Bei untergeordneten Nebendächern werden größere Gestaltungsfreiheiten gewährt, da sie keinen entscheidenden Einfluß auf den Gesamtbaukörper haben.

Drempel sind auf das ortsübliche Maß beschränkt.

Im Zusammenhang mit den festgesetzten ortstypischen Dachdeckungsmaterialien wird die Auswirkung der Dachlandschaft auf die freie Landschaft auf ein städtebaulich vertretbares Maß eingeschränkt.

Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern.

Antennanlagen sind in ihrer Höhe begrenzt worden, da sie in der Regel über die Dachlandschaft hinausragen und in die freie Landschaft einwirken.

Die festgesetzten Einfriedigungen sind für Waren ortstypisch und haben einen wesentlichen Einfluß auf die Gestaltung des Straßenraumes.

5. Auswirkung der städtebaulichen Planung

5.1. Allgemeine Auswirkungen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 * Warenhof * stellt sich z.Z. als eine mehr oder weniger dicht mit Kiefern aufgepflanzte Fläche dar. Sie wurde in Teilbereichen als Deponie für Bauschutt genutzt. Die Fläche wird z.Z. von der vorhandenen Gaststätte geprägt.

Zur Schaffung eines städtebaulich vertretbaren Ortsrandes und zur planungsrechtlichen Absicherung der Entwicklung der Gaststätte soll der Bebauungsplan Nr. 26 * Wohngebiet Warenhof * aufgestellt werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 26 * Wohngebiet Warenhof * um ein allgemeines Wohngebiet handelt, ist davon auszugehen, daß hier überwiegend junge Familien ihre Wohnungen errichten werden.

Innerhalb des Gebietes werden die Kleinkinder auf den Grundstücken spielen.

Für die schulpflichtigen Kinder ist kein eigener Kinderspielplatz vorgesehen, da sich ein Kinderspielplatz in dem südostwärtig angrenzenden bestehenden Wohngebiet befindet. Er ist so ausgelegt, daß er diesen zusätzlichen Bedarf noch gerecht werden kann.

5.2 Natur und Landschaft

5.2.1 Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Der Bebauungsplan Nr. 26 * Wohngebiet Warenhof * stellt generell keinen Eingriff dar, bereitet aber als verbindlicher Bauleitplan einen solchen vor. Erst die Realisierung des Bebauungsplanes stellt den eigentlichen Eingriff dar. Die Abwägung der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange nach § 1 BauGB erfordert auch die Belange des Umweltschutzes.

Über einen Landschaftsplan verfügt die Stadt Waren (Müritz) noch nicht. Er befindet sich als Grundlage für den Teilflächennutzungsplan in der Aufstellung.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Anlage 3 zur Begründung behandelt.

Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, daß ein Kompensationsdefizit von rd. 6324 m², von denen rd. 205 m² mit Laubgehölzen zu bepflanzen wären, besteht. Für die übrigen Flächen würde die Aufgabe der bisherigen Nutzung mit anschließender Sukzession als Ersatzmaßnahme genügen.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließung.

Die Ersatzmaßnahme wird auf einem Teilstück des Flurstückes 74/5 der Flur 4 der Gemarkung Warenhof innerhalb des Stadtgebietes durchgeführt.

Das Gelände befindet sich im nördlichen Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 26 am "Krummer See". Es ist in der Anlage 4 dargestellt.

Insgesamt hält die Stadt Waren (Müritz) die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht für erforderlich.

Nach § 8 a BNatschG sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zuzuordnen. Auf die Zuordnung kann gem. § 8 a BNaschG verzichtet werden, da die Gemeinde die Erschließung des Gebietes einschließlich der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen selber durchführen wird, bzw. sich eines Dritten für die Erschließung bedienen wird.

5.3 Immissionen

Durch den Bebauungsplan Nr. 26 * Wohngebiet Warenhof * werden keine unzumutbaren Immissionen auf die Umgebung ausgehen.

5.3.1 Straßenverkehr

Von der L 205 wirken Verkehrsimmissionen auf den Bebauungsplan Nr. 26 * Wohngebiet Warenhof * ein. Die L 205 liegt jedoch in solch einer Entfernung zum Neubaugebiet, daß die Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten. Die Ermittlung ist der Begründung als Anlage 5 beigefügt.

5.3.2 Schienenverkehr

Auf der Nahverkehrsstrecke Waren-Malchow verkehren täglich 16 Personenzüge.

15 Züge fahren tags, 1 Zug fährt nach 20.00 Uhr.

Aufgrund der geringen Zugfrequenz auf der Nebenstrecke wird das zulässige Maß für die Immissionen nicht überschritten.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Stadt Waren (Müritz) hat sich zur Erschließung dieses Gebietes eines Dritten bedient. Auf der Grundlage des § 6 des Maßnahmengesetzes zum BauGB vom 20.04.1993 (BGBl. I S. 622) hat die Stadt Waren (Müritz) über einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und die Durchführung der geplanten Erschließungsmaßnahmen sichergestellt.

In diesem Vertrag ist auch die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen nach ihrer Herstellung auf die Stadt Waren (Müritz) geregelt.

Bei der durchzuführenden Parzellierung sollte darauf geachtet werden, daß die in Frage kommenden Flurstücke 69/86 und 70 vollständig aufgeteilt werden (Durchgang zwischen 69/36 und 69/13, Streifen zwischen 69/30 und 69/44, Differenz zwischen tatsächlich genutzter Fläche und Katastergrenze am nordwestlichen Rand der Flurstücke 69/12, 69/13, 69/28, 69/30, Herausnahme der Straßenflächen ,Adlerstraße usw., aus dem Flurstück 69/86).

7. Versorgungsmaßnahmen

7.1 Wasser

Die Stadt Waren (Müritz) wird von den Stadtwerken Waren mit Trinkwasser versorgt.

Der Planbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserwerkes Warenschhof.

In diesem Bereich bestehen Nutzungsbeschränkungen nach den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 101.

Bauanträge innerhalb dieses Bebauungsplanes sind mit den Stadtwerken Waren abzustimmen.

7.2 Abwasser

7.2.1 Regenwasser

Aus ökologischen Gründen soll im Stadtgebiet Waren eine naturnaher Regenwasserbewirtschaftung angestrebt werden. Diese trägt zur Grundwasserneubildung bei und hält den natürlichen Wasserkreislauf aufrecht. Hierbei sollte das Prinzip der größtmöglichen Dezentralität gelten, d.h. Regenwassermengen sollen am Ort des Anfalls oder in unmittelbarer Nähe versickert oder verwertet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 weist ein allgemeines Wohngebiet in lockerer Bebauung mit Gartenflächen aus. Die Straßen sind auf ein Minimum reduziert. Das hier anfallende, kaum verschmutzte Regenwasser soll über Versickerungsmulden abgeleitet und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 befindet sich in der Wasserschutzzone III. Das Wasser wird hier aus dem 3. Grundwasserhorizont in ca. 140 m Tiefe gewonnen. Es sind ausreichend Deckschichten über dem Grundwasser vorhanden.

Im gesamten Plangebiet soll die Regenwasserentwässerung nicht über das öffentliche Netz erfolgen. Das Regenwasser der Straße soll über offene Muldenversickerung abgeleitet werden. Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Regenwasser zu versickern und/oder zu verwerten. Hierfür ist der Antrag des Grundstückseigentümers entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 2 der Satzung des Müritz-/Abwasserzweckverbandes an die zuständige Behörde zu stellen.

7.2.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird innerhalb des Gebietes in Freigefällekanälen gesammelt.

Es wird einer Pumpstation zugeführt und in der *Kranichstraße* in das vorhandene Ortsnetz eingeleitet. Die Druckrohrleitung wird in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

7.3 Strom

Die Stadtwerke Waren versorgen das Gebiet mit elektrischer Energie.

7.5 Gas

Die Stadt Waren (Müritz) wird durch die Stadtwerke Waren mit Gas versorgt.

Eine Gasversorgung für das Gebiet ist vorgesehen.

Am nördlichen Rand des Gebietes verläuft eine Hochdruckgasleitung. Der Verlauf der Hochdruckgasleitung ist eingemessen und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die notwendigen Schutzzonen sind im Bebauungsplan dargestellt und im Text festgesetzt worden.

Alle Maßnahmen innerhalb dieser Bereiche, auch Zuwegungen, Bepflanzungen, Einzäunungen usw. sind mit der Verbundnetz Gas AG, Am Walkmüller Holz 2, 18209 Bad Doberan, Tel. 038203/361417 frühzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

7.6 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Telekom AG verlegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Neubrandenburg, An der Hochstraße, 17036 Neubrandenburg, Dienststelle PLL IV, Telefon 03915/444-6140, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom BZN 61, Postanschrift: Deutsche Telekom AG

NL Neubrandenburg

BZN 61

Otto-Inze-Straße

17192 Waren (Müritz)

Telefon: 03991/623210,

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Die Deutsche Telekom AG ist, abhängig vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, bereit, das Breitbandkommunikationsnetz (BK-Netz) bereit, aufzubauen bzw. zu erweitern.

7.7 Abfallbeseitigung

In der Stadt Waren werden alle Grundstücke durch eine öffentliche Müllabfuhr von Haus- und Sperrmüll entsorgt.

Für die Getrennterfassung von Wertstoffen stehen in der Stadt Waren (Müritz) Container des dualen Systems bereit. Der Containerstandort für das Neubaugebiet befindet sich in der Warenschofer *Dorfstraße*.

7.8 Brandschutz

In der Stadt Waren (Müritz) besteht eine freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten sichergestellt, die gemäß den technischen Vorschriften verlegt werden.

8. Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind vom Bebauungsplan Nr. 26 * Warenschhof * keine Bodendenkmale direkt betroffen. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgendes zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erschlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9. Altlasten

Außer den in Ziff. 2. der Begründung aufgeführten Auffüllungen sind keine Altlasten bekannt.

Damit ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß es im Plangebiet derartige Flächen gibt.

Für den Fall, daß bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch
- abnormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen

ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dieses anzuzeigen und Auskünfte darüber gem. § 11 Abs. 4 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz-AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I Seite 1410, berichtigt, Seite 1501), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.1994 (BGBl. I Seite 2771) i.V. § 24 Abs. 2 Abfallgesetz M-V (AbfalG M-V) an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

Der Grundstückseigentümer wird darauf hingewiesen, daß sofern Abfälle oder belasteter Boden (§ 2 AbfalG) ausgehoben werden, er als Abfallbesitzer gem. § 3 des Abfallgesetzes zur Überlassung an den Landkreis als versorgungspflichtiger Körperschaft oder selbst zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet ist, sofern die versorgungspflichtige Körperschaft diese Abfälle von der Entsorgung ausgeschlossen hat (§ 3 Abs. 3 AbfalG).

10. Öffentliche Einrichtungen

In der Stadt Waren (Müritz) sind alle öffentlichen Einrichtungen wie Handel und Gewerbe zur Versorgung der Bevölkerung vorhanden.

11. Überschlächlich ermittelte Kosten

Die Erschließungskosten nach § 128 BauGB sind nach einer überschlächtigen Berechnung mit 910.000,00 DM geschätzt worden.

Da die Stadt Waren (Müritz) mit einem Dritten einen Vertrag auf der Grundlage des § 6 des Maßnahmengesetzes zum BauGB abgeschlossen hat, entstehen der Stadt Waren (Müritz) aus der Erschließung keine Kosten.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 26.11.1996 gebilligt.

Waren (Müritz), den 04.12.1996

J. Reiz
.....
(Bürgermeister)

