

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBL. I. S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen zur Satzung der



STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

Bebauungsplan Nr. 2 E ***Kietzterrassen***

für das Gebiet
südlich des *Festplatzes*

Bearbeitet:

ign waren GmbH
Seehofstr. 45 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3901 9480-0 · Fax +49 3901 9480-10

ign+ architekten
ingenieure

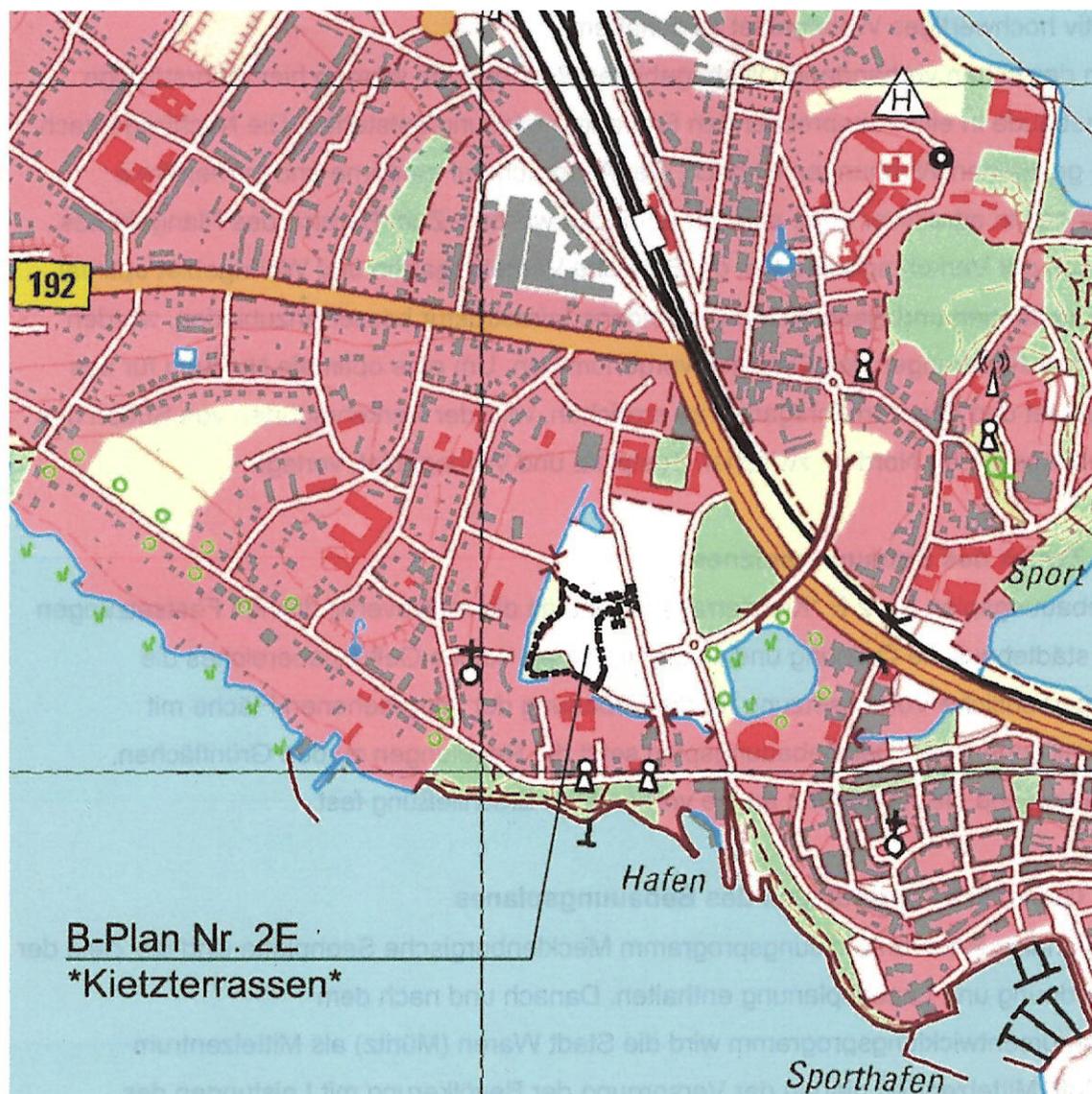
Waren (Müritz), den 20.07.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1.1	Lage des Plangebietes.....	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.3	Zweck des Bebauungsplanes.....	4
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes.....	4
1.5	Bestehende Nutzung des Plangebietes.....	8
1.6	Inhalt der Satzung.....	9
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	10
1.7.1	Erschließung.....	10
1.7.1.1	Äußere Erschließung.....	10
1.7.1.2	Innere Erschließung.....	10
1.7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
1.7.1.4	Stellplätze.....	11
1.7.2	Ver- und Entsorgung.....	11
1.7.2.1	Trinkwasser.....	11
1.7.2.2	Abwasser.....	11
1.7.2.3	Regenwasser.....	11
1.7.2.4	Elektrische Energie.....	12
1.7.2.5	Gas.....	12
1.7.3	Telekommunikation.....	12
1.7.4	Abfallbeseitigung.....	12
1.7.5	Brandschutz.....	12
1.7.6	Denkmalschutz.....	12
1.7.7	Altlasten/Kampfmittel.....	13
1.7.8	Immissionen.....	13
1.7.9	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	16
1.7.10	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	17
1.7.11	Durchführung der Maßnahme.....	22

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Verwaltungszentrums der Stadt Waren (Müritz), zwischen der Straße zum Amtsbrink und dem Wohngebiet an der Goethestraße und südlich des Festplatzes.

Im Osten wird das Plangebiet durch den gebührenpflichtigen Parkplatz am Müritzeum begrenzt. Im Norden schließt der Festplatz, im Westen das Wohngebiet an der Goethestraße und im Süden die Grundstücke der Kietzstraße an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst teilweise die Flurstücke 32/6, 32/9, 32/23, 33/3 und 40/20 der Flur 64, Gemarkung Waren. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10.076 m².

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel ist es auf einer brachliegenden, ungenutzten Fläche ein attraktives, innenstadtnahes, qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen.

Ähnlich des schon vorhandenen Wohngebietes Rosengarten werden hier mehrstöckige Wohngebäude in einer ansprechenden Freiraumgestaltung entstehen. Die Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnungen ist hoch. Der Anspruch auf moderne und barrierefreie Wohnungen in attraktiver Lage soll hier befriedigt werden. Zum Bereich des Plangebietes zählt auch der Verkehrsgarten. Um die Bereiche Verkehrsgarten und Wohngebiet optimal nutzen zu können und diese an die vorhandene Infrastruktur besser anzubinden, werden strukturelle Änderungen des Gebietes vorgenommen. Um eine optimale Nutzung für das Wohngebiet und den Verkehrsgarten zu erreichen, wird der Verkehrsgarten von Süden des Plangebietes in den Norden, zwischen Festplatz und Wohngebiet, verlegt.

1.3 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 2 E *Kietztterrassen* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung der vorgesehenen Fläche mit Mehrfamilienhäusern. Der Bebauungsplan setzt die Regelungen zu den Grünflächen, Stellplätzen und die Anbindung an die vorhandene Erschließung fest.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Danach und nach dem Landesraumentwicklungsprogramm wird die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des gehobenen Bedarfs. Mittelzentren bündeln regional bedeutsame Wirtschafts-, Bildungs-, Dienstleistungs-, Handels-, Kultur-, medizinische und soziale Einrichtungen sowie Verwaltung. Nach Punkt 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung Absatz 3 des Regionalen Raumentwicklungsprogramm soll die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Nach Absatz 4 sollen neue Wohngebiete in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

Laut dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Teilfortschreibung der Stadt Waren (Müritz) weist die Stadt einen geringen Wohnungsleerstand auf. Ende 2014 gab es einen Wohnungsleerstand von 2,4 %. Laut Entwicklungsprognose bis 2025 wird sich die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte erhöhen, der Wohnungsüberhang wird kleiner. Daher ist

ein Entwicklungsziel des ISEK die Förderung der Innenentwicklung durch Bereitstellung zentrumsnaher Wohnbauflächen, das Schließen von Baulücken und die Um- und Neugestaltung von brachliegenden Flächen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt damit zur Erfüllung dieser Entwicklungsziele bei.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) wird der Planbereich als öffentliche Grünfläche, Parkanlage dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) wird die Fläche als Grünanlage des Siedlungsbereiches, Erwerbsgartenbaubiotope und Brachflächen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete dargestellt. Die Bebauung der Brachflächen steht den Darstellungen im Landschaftsplan nicht entgegen.

Rahmenplanerische Studie

Die Stadt Waren (Müritz) stellte im Jahr 2003/2004 einen städtebaulichen Rahmenplan für das Kietzviertel auf.

Die Entstehung des neuen Wohngebietes „Kietzterrassen“ bietet die Chance die innere Erschließung im Gebiet neu zu formulieren und Wege- und Straßenverläufe für Einwohner und Touristen zu optimieren. Diesen Anforderungen wurde der Rahmenplan von 2004 nicht mehr gerecht. Somit wurden die städtebaulichen und funktionellen Entwicklungsziele für das Kietzviertel in einer rahmenplanerischen Studie aktualisiert, neu formuliert und dargestellt. Im Entwurf werden die städtebaulichen und funktionellen Entwicklungsziele für das Kietzviertel der Stadt Waren (Müritz) formuliert und planerisch dargestellt. Hierbei wurde die Entwicklung des Wohngebietes „Kietzterrassen“ bereits berücksichtigt.

Die rahmenplanerische Studie betrifft den inneren und südöstlichen Teil des Kietzviertels. Die städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz) für das Kietzviertel wurden wie folgt definiert:

- Vergrößerung des Angebotes für den ruhenden Verkehr
- Förderung des Wohnungsbaus
- Umbau und Neuordnung der inneren Erschließung
- Ausbau eines Rad- und Fußwegenetzes

Diese Leitlinien, die in den Erläuterungen zur rahmenplanerischen Studie detaillierter beschrieben sind, bilden die Grundlage für die Stärkung der Entwicklung des Kietzviertels zu

einem ansprechenden innenstadtnahen Wohnstandort sowie zu einem touristischen Eingangsbereich. Die Erläuterungen sowie der Entwurf zur Studie liegen der Begründung als Anlage 1 bei.

Am 13.11.2013 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2E *Erweiterung Wohnpark Rosengarten* durch die Stadtvertretung beschlossen. Im Zuge des Verfahrens wurde die Bezeichnung in Bebauungsplan Nr. 2E *Kietztterrassen* geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 2 E *Kietztterrassen* wird nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. 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.

Da das Vorhaben von großem öffentlichem Interesse ist, wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13 a Abs.1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung

Das Plangrundstück wurde bisher keiner geplanten, strukturierten Nutzung zugeführt. Das Grundstück stellt eine Brachfläche im Siedlungsbereich dar und wird zeitweise als kostenloser Ausweichparkplatz genutzt. Die angestrebte neue Nutzung ermöglicht den aufgegebenen, innenstadtnahen Standort wieder nutzbar zu machen.

Nachverdichtung

Das Grundstück ist nicht bebaut. Es erfolgt eine *Nachverdichtung*.

andere Maßnahme der Innenentwicklung

Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieses Grundstücks dient der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Baugebiete. Mit der Bebauung innenstadtnaher Bereiche und der Nutzung vorhandener, unbebauter Grundstücke wird dem

Bodenschutz (§1a Abs. 2 Satz 1) und dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Wiedernutzbarmachung, 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 festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die festgesetzte überbaubare Fläche beträgt damit ca. 2.936 m². 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 festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt weniger als 100.000 m² bzw. 20.000 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht UVP-pflichtig.

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 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen FFH-gebiete und europäische Vogelschutzgebiete sind mehr als 1.500 m vom Plangebiet entfernt und sind daher von dem Vorhaben nicht betroffen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 2 E **Kietzterrassen** kein Vorhaben ermöglicht, dass 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 vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: GeoPortal.MV vom 26.06.2015) bearbeitet ign GbR

Nach der Aufgabe der einstigen Nutzung wurde die Fläche keiner nachfolgenden, strukturierten Nutzung zugeführt. Die städtische Brachfläche liegt hinter einem kostenpflichtigen Parkplatz und grenzt an den Festplatz. Die ungenutzte Fläche wird daher teilweise als Ausweichparkplatz genutzt. Im südlichen Planbereich befindet sich der Verkehrsgarten. Dieser wird von der Verkehrswacht zur Schulung von Kindern genutzt.

1.6 Inhalt der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 2 E *Kietzterrassen* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die zukünftige Bebauung und regelt die zukünftige Nutzung der betroffenen Grundstücke. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.076 m². Die Fläche für das allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von ca. 7237 m². Die Größe der öffentlichen Grünfläche beträgt ca. 1904 m² und die der Verkehrsfläche ca. 935 m².

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden. In der Stadt Waren (Müritz) besteht anhaltender Wohnungsbedarf. An den Investor werden immer wieder Anfragen nach attraktiven Wohnungsangeboten gerichtet. Um seinen Mietern auch weiterhin einen attraktiven Wohnungsbestand anbieten zu können, möchte der Investor neue moderne Wohngebäude in attraktiver Lage errichten und hier ein modernes Wohngebiet, das den heutigen Ansprüchen gerecht wird, entwickeln. Um das Wohngebiet in seiner geplanten Nutzung nicht zu stören werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen. Anlagen für die Verwaltung sind in unmittelbarer Nähe, Straße *Zum Amtsbrink*, bereits ausreichend vorhanden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen können sich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes hier nicht einfügen und die geplante Erschließung die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs nicht gewährleisten kann. Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben wird ebenfalls ausgeschlossen, um den gebietstypischen Charakter dieses kleinen Wohngebietes zu schützen sowie dem Ziel des Bebauungsplanes, Wohnraum zu schaffen, Rechnung zu tragen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird für das Gebiet mit 0,4 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand der Wohnbebauung. Außerdem wurde hier auch die Anlage einer Tiefgarage berücksichtigt, was die Festsetzung mit der höchstmöglichen Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet notwendig macht. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % überschritten werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe werden für die unterschiedlichen Bereiche des Bebauungsplanes differenziert festgesetzt. So wird eine Höhenstaffellung vom bestehenden Müritzeumsparkplatz zum Wohngebiet Rosengarten und dem dahinterliegenden Wohnbaubestand erreicht. Die Firsthöhe wird gemessen über der tatsächlichen Erdgeschoßfußbodenhöhe. Diese beträgt max. 66,00 m über HN.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Grünordnung

Die auf dem Grundstück vorhandenen geschützten Bäume wurden aufgemessen und in die Plansatzung übernommen. Einige der Großgehölze werden, nach Absprache mit dem Sachgebiet Umwelt / Forsten der Stadt Waren (Müritz), zum Erhalt und zum Schutz festgesetzt. Weichgehölze, wie Weide und Birke, werden aufgrund ihres schlechten Zustandes, einer möglichen Verkehrsgefährdung oder der Nichtvereinbarkeit mit der Vorhabenplanung nicht zum Erhalt festgeschrieben. Festgesetzt werden 1x Eiche, 1x Kastanie, 1x Esche, 1x Robinie.

In zentraler Lage des Plangebietes erstreckt sich ein bewachsener Wall. Entlang des Walles wachsen Birken, Eichen, Kastanien und Pappeln, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) bzw. den Baumschutzkompensationserlass von Mecklenburg-Vorpommern fallen. Der Wall mit seinem Bewuchs kann aufgrund der zukünftigen Bebauung nicht erhalten werden. Die Freiflächengestaltung des Gebietes sieht an anderer Stelle eine Neubepflanzung und Begrünung der Plangebietsfläche vor.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient der Unterbringung des verlegten Verkehrsgartens und hält zusätzlich ausreichend Fläche für einen kleinen Spielplatz bereit. Verkehrsgarten und Spielplatz werden getrennt voneinander innerhalb der Grünfläche angelegt. Die Gestaltung von Verkehrsgarten und Spielplatz werden in der Ergänzung des städtebaulichen Vertrages zu konkreten Erschließungsmaßnahmen geregelt.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

1.7.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Straße *Zum Amtsbrink*, in der Nähe der Verwaltungsgebäude der Stadt und des Landkreises. Die äußere Erschließung ist damit gesichert.

1.7.1.2 Innere Erschließung

Das zukünftige Wohngebiet erhält eine neue Zufahrt von der Straße *Zum Amtsbrink*. Diese dient der Erreichbarkeit des Wohngebietes, des Verkehrsgartens und der angrenzenden Parkplätze und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die neue Zufahrt ist für den PKW-Verkehr zum neuen Wohngebiet, zum kombinierten Park- und Festplatz sowie zum bestehenden Parkplatz – Müritzeum geplant. Die Erreichbarkeit des Wohngebietes zur Abfallentsorgung und zum Brandschutz ist ebenfalls gewährleistet.

Schausteller, die den Festplatz zu bestimmten Terminen nutzen, wird eine separate Zufahrt, die bei Bedarf geöffnet wird, zur Verfügung gestellt.

1.7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist der ZOB Waren (Müritz) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

1.7.1.4 Stellplätze

Die benötigten Stellplätze innerhalb der Baufelder 1 und 2 werden in einer Tiefgarage unterhalb der Gebäude zur Verfügung gestellt. Damit wird der grundlegende Bedarf der zukünftigen Bewohner gedeckt. Um auch den darüber hinaus gehenden Bedarf an Stellplätzen decken zu können, sind zusätzlich oberirdisch 0,3 Stellplätze je Wohneinheit zulässig.

Die Stellplätze für die Bewohner der Häuser im Baufeld 3 können als Gemeinschafts-carportanlagen an der östlichen Grundstücksgrenze als Begrenzung zum Parkplatz errichtet werden. Gleichzeitig sind die Carportanlagen eine Sichtbarriere und eine Abgrenzung zwischen Parkplatz und Wohngebiet. Die Dächer der Gemeinschaftscarportanlagen werden begrünt.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

1.7.2.1 Trinkwasser

Die Stadt Waren (Müritz) wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung der Stadt Waren (Müritz) sichergestellt.

1.7.2.2 Abwasser

Der Müritz Wasser/Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz sichergestellt.

1.7.2.3 Regenwasser

Eine Versickerung des Regenwassers kann innerhalb des Plangebietes wegen des hohen Grundwassers nicht mit technischen Hilfsmitteln erfolgen. Angedacht ist eine teilweise Oberflächenversickerung. Die Regenentwässerung soll über den angrenzenden Graben erfolgen. In angrenzenden Bereichen des Grabens hat sich das Gelände über die Jahre gesetzt. Daher ist in Teilbereichen des Grabens, zwischen Zufahrt DRK-Pflegeheim und Brücke Ärztehaus, ein Abfluss nicht mehr gegeben.

Die erforderliche Einleitung des Regenwassers soll im trockenliegenden Bereich des Grabens (in den Grabenabschnitt an der westlichen Plangrenze sowie im Grabenabschnitt an der südlichen Plangrenze bis max. 50 m vor der Überfahrt zum DRK-Pflegeheim, wenn mit vertretbarem technischem Aufwand möglich) erfolgen. Eine Neuberechnung der

Hydraulik des Grabens einschließlich der Durchlässe erfolgt im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. im wasserrechtlichen Verfahren. Sollten die Durchlässe des Grabens nicht ausreichend bemessen sein, sind zusätzliche Rückhaltungen auf dem Grundstück des Investors bzw. Grabenerweiterungen oder Rückhalterungen im Bereich des Grabens durch den Investor vorzunehmen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beantragt.

1.7.2.4 Elektrische Energie

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Stadtgebiet mit elektrischer Energie. Das Grundstück wird an das Netz angeschlossen.

1.7.2.5 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die Stadtwerke Waren (Müritz). Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

1.7.3 Telekommunikation

Waren (Müritz) ist mit Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom ausgestattet. Das Plangebiet wird an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen angeschlossen.

1.7.4 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Stadt Waren (Müritz) wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

1.7.5 Brandschutz

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

1.7.6 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.7.7 Altlasten/Kampfmittel

Im Plangebiet befand sich laut dem Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte die Bauschuttalagerung Herrenseegelände. Der Altlastenverdacht war der Stadt bereits im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan bekannt. Als Nr. A 5:

Bauschuttdeponie Herrensee, zwischen Hochbrücke und Georgenkirche. Im Zuge von durchgeführten Untersuchungen wurden jedoch keine Belastungen festgestellt.

Es besteht die Pflicht, bei Aufstellung von Bebauungsplänen, Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen

Bodenbeschaffenheit drohen. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine

Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für Umwelt und Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

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

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen.

1.7.8 Immissionen

Durch die Errichtung der Erschließung und der baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt.

Parkplatz Müritzeum

Das Wohngebiet wird in unmittelbarer Nähe zum bestehenden öffentlichen Parkplatz in westlicher Richtung errichtet. Der Parkplatz ist durchgängig 24 Stunden nutzbar. Die tatsächliche Nutzung, hauptsächlich durch touristische Besucher der Stadt Waren (Müritz), beginnt erfahrungsgemäß mit den Öffnungszeiten des Müritzeums und der Läden in der Innenstadt und im Kietzspeicher, zwischen 8.00 Uhr und 10.00 Uhr. In der Nacht wird der Parkplatz üblicherweise nicht oder nur vereinzelt genutzt. Zwischen dem Parkplatz und dem Wohngebiet besteht die Möglichkeit der Errichtung von Carportgemeinschaftsanlagen, um eventuelle Konfliktsituationen zu mindern.

Festplatz

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Festplatz der Stadt Waren (Müritz). Er wird für die seltenen Ereignisse wie Frühlingsfest, Schützenfest und Müritzfest, die einmal jährlich stattfinden, genutzt. Nach der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern dürfen sich diese seltenen Störereignisse nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten innerhalb eines Kalenderjahres auf den zu betrachtenden Immissionsort auswirken. Die Spanne von 10 Tagen oder Nächten für seltene Ereignisse wird eingehalten. Der Festplatz ist ein unbefestigter Platz, der außerhalb der Festplatznutzung als kostenpflichtiger Parkplatz genutzt wird. Erfahrungsgemäß erfolgt keine Nutzung in der Nacht. Eine räumliche Trennung des Festplatzes und des künftigen Wohngebietes erfolgt über die öffentliche Grünfläche. Da sich die Nutzung des Platzes auf die Tagzeiten und nur in einzelnen Fällen auch auf Nachtzeiten beschränkt, wird nicht mit unzumutbaren, beeinträchtigenden Lärmimmissionen gerechnet.

Um eine fundierte Aussage zu Lärmimmissionen treffen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro durchgeführt.

Die Schalltechnische Untersuchung macht folgende Ausführungen und kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2E - Kietztterrassen - der Stadt Waren (Müritz) geplante Wohnbebauung wirken aus der künftigen Nachbarschaft mehrere Lärmquellen ein. Es handelt sich dabei insbesondere um Geräusche von zwei Kfz-Parkplätzen und um einen selten genutzten Festplatz. Weiterhin enthält der Geltungsbereich selbst einen Kinderspielplatz und Verkehrsgarten.

Hinsichtlich des Parkplatzlärms kann der Nachweis geführt werden, dass selbst bei sehr konservativen Emissionsansätzen weder im Tag- noch im Nachtzeitraum Überschreitungen der Orientierungswerte der herangezogenen DIN 18005 zu erwarten sind. Die Immissionssituation wird durch zwei Abbildungen im Text veranschaulicht (Abb. 2 und 3).

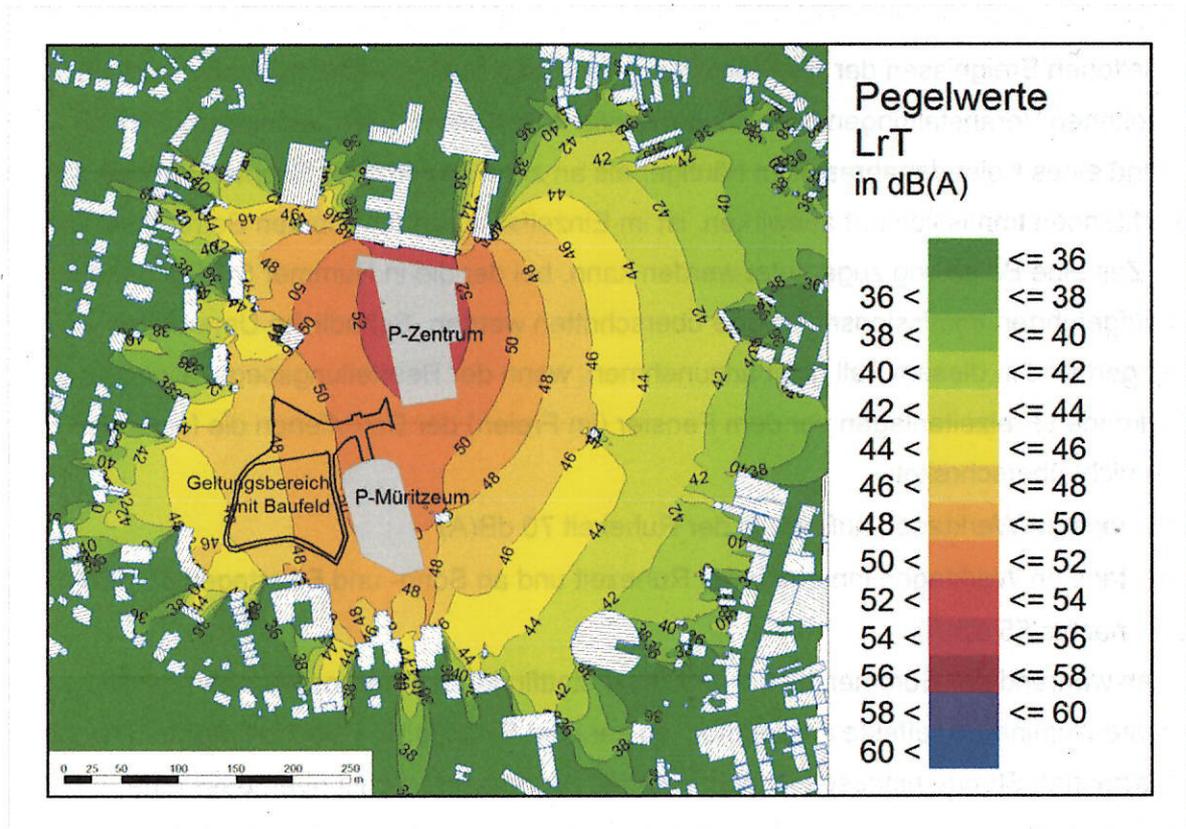


Abbildung 2: Schallimmissionssituation durch Parkplatzgeräusche tagsüber

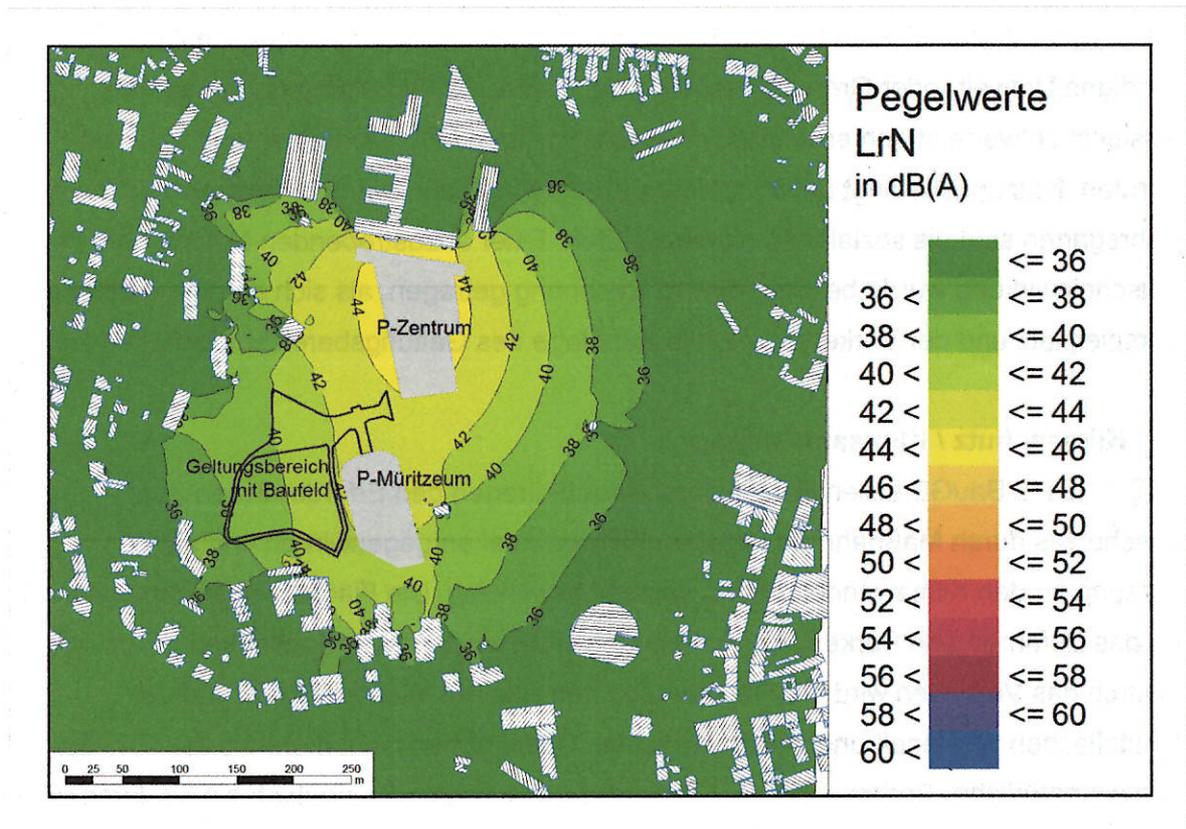


Abbildung 3: Schallimmissionssituation durch Parkplatzgeräusche nachts

Die Nutzung des Festplatzes findet hinreichend selten statt, so dass hier die Regelungen zu sog. seltenen Ereignissen der die Freizeitlärm-Richtlinie M-V Anwendung finden können. "Bei seltenen Veranstaltungen oder nur kurzzeitig auftretenden Störereignissen, die sich während eines Kalenderjahres nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten auf den zu betrachtenden Immissionsort auswirken, ist im Einzelfall zu prüfen, ob den Betroffenen für diese Zeit eine Belastung zugemutet werden kann, bei der die in Nummer 5.1 Buch-stabe b bis f aufgeführten Immissionsrichtwerte überschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind in diesem Fall nicht anzunehmen, wenn der Beurteilungspegel aller einwirkenden Freizeitanlagen vor dem Fenster (im Freien) der Betroffenen die folgenden Werte nicht überschreitet:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 65 dB(A)
- nachts 55 dB(A).

Werden während der Sommerzeit bei im Freien stattfindenden Veranstaltungen unverzichtbare Illuminationseffekte dargeboten, so kann im Einzelfall die Beurteilungszeit 'nachts' um bis zu eine Stunde hinausgeschoben werden. Voraussetzung ist aber, dass eine achtstündige Nachtruhe des Nachbarn gewährleistet werden kann. Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Werte tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten." Zum Schutz des geplanten Wohngebietes obliegt somit der zuständigen Umwelt- oder Ordnungsbehörde die Pflicht, die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte in den ergehenden Genehmigungen festzuschreiben und u. U. zu überprüfen. Nutzungsbedingt unvermeidbare Kindergeräusche auf dem Spielplatz und vom Verkehrsgarten sind als sozialadäquat einzustufen. Einer anzustrebenden Minimierung der Geräuscheinwirkung wurde bereits insofern Rechnung getragen, als sich der vorgesehene Kinderspielplatz und der Verkehrsgarten in Randlage des Geltungsbereiches befinden.

1.7.9 Klimaschutz / Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden. Die Fläche wurde hauptsächlich durch das Befahren und Parken von Fahrzeugen stark verdichtet und weist kaum Bewuchs auf. Durch das Vorhaben wird die Fläche durch den Bau der Wohngebäude und der Stellplatzflächen versiegelt und weiter verdichtet. Dabei gehen nicht mehr als ca. 40% der Fläche als natürlicher Boden verloren. Die restliche Fläche des Plangebietes wird durch eine Freiraumplanung mit Grünflächen und Pflanzflächen grünordnerisch aufgewertet. Die Bedeutung dieser Fläche für Flora und Fauna erhält durch die Umgestaltung einen höheren Stellenwert als der derzeitige Umweltzustand. Der Versiegelungsanteil im Plangebiet erhöht

sich durch das Vorhaben. Gleichzeitig wird dem Eingriff durch die Neugestaltung und Begrünung des Gebietes entgegengewirkt.

Der Niederschlagswasseranfall wird teilweise auf dem Grundstück versickert oder in den angrenzenden Graben eingeleitet. Hierdurch wird er weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Die Anpflanzungen und die weitere Begrünung des Gebietes gewährleisten die Beschattung offener Bereiche.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

1.7.10 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **N 139 Ostufer Tiefwaren – Falkenhäger Bruch**

Das Naturschutzgebiet liegt rd. 1.500 m nordöstlich am Tiefwareensee. Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- **NLP 3a Müritz-Nationalpark Teil Müritz**

Der Müritz-Nationalpark beginnt rd. 1.700 m südöstlich auf der anderen Seite der Binnenmüritz. Er ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

- *L 41a Mecklenburger Großseenland*

Das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 250 m südlich des Plangebietes mit der Uferlinie der Müritz. Das Plangebiet ist durch baulichen Bestand und Infrastruktur vom Schutzgebiet getrennt. Aufgrund der Entfernung wird das Landschaftsschutzgebiet durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

- *L 46 Torgelower See*

Das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 600 m östlich des Plangebietes mit der Uferlinie des Tiefwareensees. Das Plangebiet ist durch baulichen Bestand und Infrastruktur vom Schutzgebiet getrennt. Aufgrund der Entfernung wird das Landschaftsschutzgebiet durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind aufgrund ihrer Entfernung nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Umkreis von 300 m:

MUE 05849 Seggenriede im Verlandungsbereich des Herrenalles

Das geschützte Biotop liegt ca. 250 m entfernt in nordöstlicher Richtung. Es wird durch zwei Straßen und den Parkplatz zum Amtsbrink vom Baugebiet getrennt.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des geschützten Biotopes durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Trinkwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird dem Netz des Müritz-, Wasser-/Abwasserzweckverbandes zugeführt.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

- **FFH-Gebiete**

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

Das FFH-Gebiet beginnt rd. 1.500 m südöstlich des Plangebietes.

Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

DE 2442-301

Das FFH-Gebiet beginnt rd. 1.500 m nordöstlich des Plangebietes.

Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- **SPA-Gebiete**

DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte

Das SPA-Gebiet beginnt rd. 1.500 m südöstlich des Plangebietes.

Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Gesetzlich geschützte Bäume wurden als Bestand aufgenommen und während der Planung berücksichtigt. Da eine hohe Verdichtung innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist, kann der Baumbestand auf dem bestehenden Wall nicht erhalten werden. Bäume im Randbereich und im Bereich des Verkehrsgartens bleiben erhalten und werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Sollen zukünftig Baumfällungen auf dem Gelände vorgenommen werden, muss eine Fällgenehmigung beantragt werden.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Waldbereiche sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Säugetiere

Nach den Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz sind im Bereich Mecklenburg-Vorpommern und Waren (Müritz) folgende geschützte Arten zu betrachten:

- *Castor fiber* (Biber)
- *Lutra lutra* (Fischotter)
- *Martes martes* (Baummarder)
- *Mustela putorius* (Iltis, Waldiltis)

Nach den Rasterdaten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen keine Nachweise für ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet vor. Die Lage des Plangebietes, umgeben von städtischer Bebauung und fehlende Vegetation, stellt keinen optimalen Lebensraum der o.g. Arten dar.

Mit Vorkommen von Fledermausarten ist im gesamten Gebiet Mecklenburg –Vorpommern zu rechnen. Das Vorhabengebiet weist keinen Altbaumbestand oder eine Bebauung auf. Brutquartiere für Fledermäuse sind im Gebiet nicht zu erwarten. Das Plangebiet unterliegt einer jahrelangen Nutzung. Daher sind mögliche Vorkommen von Lebensräumen und Nahrungshabitats der Fledermäuse vorbelastet.

Amphibien

Nach den Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz sind im Bereich Mecklenburg-Vorpommern und Waren (Müritz) folgende Arten zu betrachten:

Bombina bombina (Rotbauchunke)

Bufo calamita (Kreuzkröte)

Bufo viridis (Wechselkröte)

Hyla arborea (Laubfrosch)

Pelobates fuscus (Knoblauchkröte)

Rana arvalis (Moorfrosch)

Rana kl. esculenta (Wasser-, Teichfrosch)

Rana temporaria (Gras-, Taufrosch)

Triturus cristatus (Kammolch)

Nach den Rasterdaten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen keine Nachweise für ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet vor. Das Plangebiet stellt keinen bevorzugten Lebensraum der o.g. Arten dar. Es liegen keine Gewässerbiotope innerhalb des Plangebietes. Die Gewässerbiotope außerhalb des Vorhabengebietes (Graben, Teiche des Rosengartens) haben keine Verbindung zum Vorhabengebiet. Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner mangelnden Vegetation und Strukturierung, für die Arten auch keine biotopverbindende Struktur dar. Somit kommt es hinsichtlich der Schädigung von Reproduktionsstätten der als prüfrelevant genannten Amphibienarten zu keinem Konflikt. Der terrestrische Bereich des Untersuchungsgebietes ist aufgrund der hohen Verdichtung und der Verkehrsbelastung potentiell nicht geeignet als Lebensraum, zur Überwinterung oder Wanderung der Amphibien. Die Randbereiche des Plangebietes bleiben unberührt oder sind nur vorübergehend während der Bauzeit belastet. Die Möglichkeit der Nord-Süd-Wanderung bleibt erhalten. Wanderungen von West nach Ost sind eher ausgeschlossen durch die hohe Verdichtung des Geländes, die fehlende schützende Vegetation und die hohe Verkehrsbelastung.

Sollten dennoch Individuen vorgefunden werden, sind diese auf geeignete Fläche außerhalb des Baugeschehens zu verbringen.

Reptilien

Nach den Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz sind im Bereich Mecklenburg-Vorpommern und Waren (Müritz) folgende Arten zu betrachten:

Lacerta agilis (Zauneidechse)

Nach den Rasterdaten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen keine Nachweise für ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet vor. Reptilienarten wie Zauneidechse, Blindschleiche, Ringelnatter und Waldeidechse wurden eher in den Randbereichen der Stadt Waren (Müritz) kartiert. Für den Innenstadtbereich wurden keine Vorkommen registriert.

Mögliche Lebensräume für die Zauneidechse, sind durch die bisherige Nutzung und den Zustand des Plangebietes vorbelastet.

Sollten mögliche Freiräume für Reptilien durch die zukünftige Nutzung verloren gehen, stehen als Ausweichmöglichkeiten Flächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

Das Vorhaben würde nicht zu einer merklichen Beeinträchtigung einer lokalen Population führen.

Europäische Schutzgebiete

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu klären, ob bei einer Vorhabenrealisierung erhebliche Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen auf Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sind nicht zu erwarten, da entsprechende Lebensräume durch das Vorhaben nicht beansprucht werden und nicht in der Nähe liegen.

Brutvögel

Die Brutvogelarten, die potenziell, regelmäßig im Wirkraum zu erwarten sind, sind in Mecklenburg-Vorpommern weit verbreitet. Die potenziell vorkommenden Arten innerhalb des Bebauungsplangebietes sind eher unempfindlich gegenüber Störungen, die von Siedlungen ausgehen und anpassungsfähig. Das Plangebiet selbst kommt für einige der betreffenden Vogelarten als Nahrungshabitate und für wenige Baum- und gebüschbrütende Arten als Bruthabitate in Frage. Durch das Vorhaben können potenzielle Nahrungs- und Bruthabitate verloren gehen. Der mit der Vorhabenrealisierung verbundene Verlust an Nahrungs- und Bruthabitaten wird als unerheblich eingeschätzt, da im Umfeld weitere geeignete Flächen zur Verfügung stehen und eine Vorbelastung der Flächen durch die stetige, bisherige Nutzung besteht.

Das Vorhaben wird nicht zu einer merklichen Beeinträchtigung einer lokalen Population führen.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte sollen die Baufeldfreimachung und die anfallenden Baumfällungen und Gebüschbeseitigung außerhalb der Brutzeit (1. August bis 28. Februar) stattfinden.

Pflanzen

Bisher sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich möglicher gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten betroffen.

Das Plangebiet weist nur in den Randbereichen und auf dem vorhandenen Wall eine Vegetation auf.

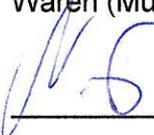
Bei der Begehung am 01.07.2015 und am 22.04.2016 wurden keine Bestände gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten aufgefunden.

1.7.11 Durchführung der Maßnahme

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Bauherrn. Dieser wird die Gebäude und die Nebenanlagen errichten, vermieten und betreiben. Die Herstellung der Erschließungsstraße wird über eine separate Ergänzung des städtebaulichen Vertrages zu konkreten Erschließungsmaßnahmen geregelt. In einem städtebaulichen Vertrag wird unter anderem die Umverlegung, Herstellung und Einzäunung des Verkehrsgartens durch den Bauherrn sowie die Herstellung des Spielplatzes geregelt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.07.2016 gebilligt.

Waren (Müritz), 06.10.2016



Möller

Bürgermeister

