



Satzung der Stadt Waren (Müritz)

über den

Bebauungsplan Nr. 39

" Amsee "

Begründung

Stand: August 2002, ergänzt April 2006

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Planungen
 - 1.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
 - 1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
 - 1.3. Flächennutzungsplan
2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Ziele des Bebauungsplans
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Höhenlage
 - 5.3. Baugrund und Hydrogeologie
 - 5.4. Altlasten
 - 5.5. Denkmalschutz
 - 5.6. Immissionsschutz
 - 5.7. Bodenordnung
 - 5.8. Vermessungspunkte
6. Eingriff in Natur und Landschaft
 - 6.1. Prüfung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 6.2. Geschützte Biotop nach § 20 Landesnaturschutzgesetz
 - 6.3. Schutzgebiete nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes
 - 6.4. Grünordnungsplan
7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 7.4. Höhe baulicher Anlagen
 - 7.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.6. Spielplatz
8. Erschließung des Plangebiets
 - 8.1. Straßen und Stellplätze
 - 8.2. Trinkwasser
 - 8.3. Löschwasser
 - 8.4. Schmutzwasser
 - 8.5. Niederschlagswasser
 - 8.6. Elektroenergie
 - 8.7. Gasversorgung
 - 8.8. Telefon
 - 8.9. Breitbandkabel
 - 8.10. Abfallentsorgung
9. Literatur

Anlagen

- Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 39 "Amsee", Verfasser SKH Ingenieurgesellschaft Neubrandenburg, April 2000
- Erweiterung zur Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 39 "Amsee", Verfasser SKH Ingenieurgesellschaft Neubrandenburg, Juli 2001
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 39 "Amsee", Verfasser Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler aus Haltern, April 2001
- Städtebaulicher Vertrag
- Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit durch das Wirtschaftsministerium, 13.10.2000
- 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Torgelower See“

1. Vorhandene Planungen

1.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumordnungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Waren (Müritz) und ihre Umgebung als "Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung". Umfangreiche Teile dieser Region, so auch das Plangebiet dieses B-Plans sind als "Vorsorge- und Landschaftspflege" ausgewiesen.

Die Stadt Waren (Müritz) ist als Mittelzentrum festgesetzt. Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie bilden nach den Oberzentren die wichtigsten räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und sollen so ausgebaut werden, dass sie dazu beitragen, auch in ländlichen Räumen gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.

1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumordnungsprogramm bestätigt und präzisiert die oben genannten Festsetzungen des Landesraumordnungsprogramms. Danach liegt das Plangebiet innerhalb des definierten "Vorsorge- und Landschaftspflege".

1.3. Flächennutzungsplan

Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) mit einer Geltungsbereichsgröße von 1.362 ha ist seit dem 31.03.1998 wirksam. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Teilflächennutzungsplans.

Am 26.04.2000 wurde der Aufstellungsbeschluss für den (Gesamt-) Flächennutzungsplan gefasst. Damit soll die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet festgelegt werden. Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Waren intensiv mit der Wohnbaulandentwicklung auseinandergesetzt. Im 1. Halbjahr 2002 wurde zusätzlich im Rahmen der Initiative "Stadtumbau Ost" ein "Integriertes Stadtentwicklungskonzept" erarbeitet. Auch darin wurden Aussagen zur künftigen Stadtentwicklung, also auch zur gesamten Wohnbaulandentwicklung getroffen und begründet. Näheres dazu unter "3. Ziele des Bebauungsplans".

Der Entwurf des FNP sieht für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet als Art der Nutzung vor. Andere, eventuell mit der Siedlung "Amsee" vergleichbare Gartenanlagen sind im Entwurf des FNP als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" definiert.

Der wirksame Flächennutzungsplan (seit 06.02.2006 wirksam) stellt nunmehr für die Flächen des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar.

2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach einem gemeinsamen Erörterungsgespräch am 3. Mai 2002 wurde die spezifische Problematik des Standortes herausgearbeitet. Insbesondere wurde dabei auch die im Verlauf der vergangenen Jahre durch Wohnsitzverlagerung in die Wochenendsiedlung "Amsee" entstandene Situation diskutiert. Seit ca. 6-7 Jahren wird dort faktisch gewohnt. Die Ver- und Entsorgung mit allen Medien ist vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Amsee" sind im wesentlichen darauf gerichtet, bestehende Nutzungsverhältnisse zu legalisieren und die städtebauliche Ordnung im Gebiet zu gewährleisten.

"Raumordnerische Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 39 "Amsee" der Stadt Waren (Müritz) werden zugunsten der gemeindlichen Entwicklungsplanung zurückgestellt."

3. Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Waren (Müritz) hat im I. Halbjahr 2002 ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung in Bezug zur Einwohnerentwicklung und Wohnraumversorgung werden hier in einer kurzen Zusammenfassung dargestellt.

In Waren (Müritz) ist, wie in vielen anderen ostdeutschen Städten auch, ein deutlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Waren (Müritz) hat mit 21.834 Einwohnern mit Hauptwohnsitz im Jahr 2001 gegenüber 1990 rund 2.300 Einwohner (9,4 %) verloren. Seit Mitte der 90er-Jahre hat sich der Einwohnerverlust allerdings deutlich verlangsamt. So beträgt der Rückgang seit 1996 nur noch rund 2 % und zeigt damit eine im Vergleich zum Land (-2,3 %) günstigere Entwicklung auf. Die Verluste sind vor allem auf Wanderungsverluste und nur zu einem geringeren Teil auf niedrige Geburtenraten zurückzuführen. Nach Ergebnissen der Bevölkerungsprognose ist in den nächsten Jahren mit einem weiteren, wenn auch abgeschwächten Rückgang der Bevölkerung zu rechnen. Bei dem zu Grunde gelegten Trendszenario wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2010 um 4,4 % abnehmen. Waren (Müritz) wird dann eine Bevölkerung von 20.874 Einwohnern aufweisen. Damit einher geht eine deutliche Verschiebung in der Altersstruktur. So wird der Anteil der Senioren deutlich zunehmen, während der Anteil der Bevölkerung, der jünger als 50 Jahre ist, rückläufig sein wird.

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird weiter an Bedeutung gewinnen. Die Eigentümerquote, heute bereits relativ hoch mit etwa 30 %, wird bis 2010 auf bis zu 33 % und bis 2015 auf bis zu 35 % ansteigen.

Für den Bereich Wohnen gilt es, den bestehenden Wohnraumüberhang zu reduzieren und die dauerhaft benötigten Wohnungen zielgruppenorientiert zu sanieren und sie damit den Wohnbedürfnissen künftiger Nachfrager anzupassen sowie die Wohnquartiere insgesamt aufzuwerten.

Zwischen 1996 und 2000 ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH) von 2.505 auf 2.837 WE und damit um 13,3 % angestiegen, während die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im gleichen Zeitraum von 7.066 auf 7.689, also um 8,8 % gewachsen ist. Der Anteil der EFH / ZFH am Gesamtwohnungsbestand hat sich somit auf rund 27 % im Jahr 2000 erhöht. In dieser Verschiebung spiegelt sich die nach wie vor vorhandene Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wieder.

Der Wohnflächenverbrauch der Einwohner stieg stetig. Im Untersuchungszeitraum zwischen 1996 und 2000 stieg der Wohnflächenverbrauch je Einwohner um fast 11 % an. Standen jedem Warener Einwohner 1996 statistisch betrachtet durchschnittlich rund 28 qm zur Verfügung, waren es 2000 bereits über 31 qm. Die Zahl der Einwohner je Wohnung verringerte sich gleichzeitig von 2,35 auf 2,13. Diese Zunahme des Wohnflächenverbrauchs resultiert aus einem wachsenden passiven Wohnflächenmehrverbrauch („Remanenz-Effekt“) der in Anbetracht der Altersstrukturänderungen in der Bevölkerung einen in Zukunft immer größeren Stellenwert bekommen könnte sowie einer allgemein gestiegenen Nachfrage nach mehr Wohnfläche pro Person.

Die Wohnungsfortschreibung bis zum Prognosezeitpunkt berücksichtigt auch den autonomen Wohnungsbau, also jenen Bestandszugang, der durch Maßnahmen der Innenentwicklung oder der Bestandsergänzung im Einfamilienhaussegment notwendig oder erwartbar ist und der sich unabhängig von bestandspolitischen Maßnahmen ergibt oder ergeben muss. Auf der Grundlage einer Analyse der Bestandsentwicklung zwischen 1997 und 2000 und einer angenommenen weiter abnehmenden Dynamik des Wohnungsmarktes wird ein Zuwachs von 20 WE pro Jahr angenommen, somit rund 300 WE im Prognosezeitraum (vgl. Tabelle: Wohnungswirtschaftliche Annahmen zur Fortschreibung des Wohnungsbestandes).

Wohnungswirtschaftliche Annahmen zur Fortschreibung des Wohnungsbestandes

	Quote p.a. %	WE p.a.
Wohnungsentwicklung im Bestand		
Abgang durch Zusammenlegung, Umnutzung, Abriss	-0,6 %	-70
Zugang im Bestand	0,3 %	30
Zusammen		-40
Wohnungsentwicklung durch Neubau		
Zugang gemäß Nachfrage nach EFH	0,4 %	40
Zugang gemäß Nachfrage MFH (Innenentwicklung)	0,2 %	20
Zusammen		60
Wohnungsentwicklung gesamt		20

Es ist also weiterhin mit einer Zunahme des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhäusern und einen Rückgang bei Mehrfamilienhäusern zu rechnen. Die Siedlung "Amsee" ist dabei allerdings schon als Wohnsiedlung berücksichtigt, da reell bereits mehrere Jahre dort gewohnt wird.

Im Jahr 1988 entstand im Plangebiet die Kleingartensparte "Amsee" innerhalb des damaligen VKSK mit 24 bebauten Grundstücken. Diese Sparte wurde später unter der Registriernummer 45/90 eingetragener Verein beim Amtsgericht Waren. Die Siedlergemeinschaft "Amsee" ist seit April 1995 Mitglied im Deutschen Siedlerbund.

Der Antrag der Siedlergemeinschaft auf Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in den neunziger Jahren abgelehnt.

Daraufhin wurden von einzelnen Mitgliedern Bauanträge gestellt. Nach dem Bauordnungsrecht konnten weder die Umnutzungen zum Wohnen noch die Erweiterungen genehmigt werden, die Bauanträge wurden abgelehnt.

Bereits 1992 haben einzelne Bewohner ihren ständigen Wohnsitz in die Wochenendsiedlung verlagert. Seit mehreren Jahren haben hier etwa 60 Personen ihren Hauptwohnsitz entsprechend Meldegesetz. Die melderechtlichen Formalitäten konnten problemlos durchgeführt werden.

Seitens der Bau- und Meldebehörden wurden die praktische Umwandlung von Wochenendhäusern in Wohnhäuser nicht konsequent verhindert.

Ende der 90-iger Jahre wurde von der Siedlergemeinschaft angeregt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Mit Schreiben vom 14.05.1999 bat die Stadt das Ministerium für Arbeit und Bau um Prüfung, ob der Verein "Wochenendsiedlung Amsee" e.V. als Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB auftreten kann und mit ihm der notwendige Durchführungsvertrag geschlossen werden kann. Das Prüfergebnis des Ministeriums ergab, dass ein Auftreten des Vereins "Wochenendsiedlung Amsee" e.V. als Vorhabenträger und Vertragspartner im Durchführungsvertrag nicht praktikabel ist und daher die Möglichkeit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht in Betracht kommt. Das Ministerium gab die Empfehlung, für das Gebiet der Wochenendsiedlung "Amsee" einen Bebauungsplan aufzustellen und mit dem Verein "Wochenendsiedlung Amsee" e.V. einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Regelung der entstehenden Kosten abzuschließen. Des weiteren wurde angeraten, den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB mit einem Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB zu kombinieren.

Aufgrund der besonderen, im Verlauf der letzten Jahre gewachsenen Situation entschloss sich die Stadt Waren (Müritz) zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Vergleichbare Fälle, wo bereits in bestehenden Gartensiedlungen gewohnt wird gibt es in der Stadt nicht. Diese Umwandlung von Wochenendhäusern in Wohnhäuser wird einmalig sein. Damit werden insbesondere die langjährigen Bemühungen der Bewohner des Plangebiets zur Lösung der entstandenen Widersprüche gewürdigt. Die Umwandlung von Wochenendhäusern in Wohnhäuser erfolgt im genau definierten Rahmen des Plangebiets, eine Erweite-

Die Umwandlung dieses Gebiets ist wegen der natürlichen Gegebenheiten (siehe 4.) nicht möglich. Die Größen der einzelnen Grundstücke und die Festsetzungen dieses B-Plans ermöglichen die geringfügige Erweiterung vorhandener Bauwerke, Neubauten sind nur als Ersatz für bereits bestehende bauliche Anlagen möglich.

Der Empfehlung des Ministeriums folgend wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Verein "Wochenendsiedlung Amsee" e.V. und der Stadt Waren (Müritz) abgeschlossen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 8. September 1999 wurden dann folgende Planungsziele formuliert:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der Wochenendsiedlung in ein Reines Wohngebiet
- Neuordnung und Sicherung der Erschließung
- Erstellung eines Grünordnungsplans (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)

Die vorhandenen Wochenendhäuser genießen Bestandsschutz. Mit dem Bebauungsplan soll für die derzeit ausgeübte Nutzung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Gleichzeitig werden Möglichkeiten für die begrenzte Erweiterung der künftigen Wohnhäuser geschaffen.

Der Flächenverbrauch wird durch die relativ kleinen Grundstücke und das Maß der Bebauung (GR 90 qm) begrenzt. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (BauGB § 1) wird somit entsprochen.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Das Verfahren wird nach § 244 Abs. 2 BauGB nach dem BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Neu Falkenhagen. Entsprechend Aufstellungsbeschluss wird das Gebiet wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch eine im Abstand von 8 Metern von der nördlichen Grenze des Feuchtbiotops gedachte Linie und der nördlichen Grenze des Flurstücks 52/3 der Flur 1, Gemarkung Neu-Falkenhagen |
| im Osten | durch die Verbindungsstraße von Waren (Müritz) nach Neu-Falkenhagen |
| im Süden | durch die nördliche Grenze des Flurstücks 52/2 und 54/1 der Flur 1 der Gemarkung Neu-Falkenhagen sowie die dort befindliche Böschung einer ehemaligen Deponie |
| im Westen | durch einen Teil der westlichen Grenze des Flurstücks 53/25 der Flur 1, Gemarkung Neu-Falkenhagen und durch eine im Abstand von 8 Metern von der nördlichen Grenze des Feuchtbiotops gedachte Linie |

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich in südlicher Richtung um Teilflächen des Flurstücks 54/1 erweitert. Die vorhandene Zaunführung wurde Grundlage für die Plangebietsgrenze.

Das Plangebiet befindet sich etwa 3 km nördlich vom Zentrum der Stadt Waren (Müritz) und hat eine Größe von ca. 2,45 ha.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet war seit 1988 Gartenanlage im Sinne einer Wochenendsiedlung. Seit 6-7 Jahren wird in der Siedlung faktisch gewohnt.

Weitere, große Teile des Plangebiets werden von einer Wasserfläche mit Ufer- und Verlandungsbereichen eingenommen.

5.2. Höhenlage

Der Teich innerhalb des Plangebiets hat eine Wasserspiegelhöhe von 71,0 m ü. HN und bildet die niedrigste Fläche im Plangebiet. Die höchsten Bereiche des Plangebietes mit Höhen von ca. 75 m ü. HN befinden sich an der Südwestecke des Plangebiets und an der Zufahrt ins Plangebiet.

5.3. Baugrund und Hydrogeologie

Bei der Errichtung der vorhandenen, teilweise unterkellerten Gebäude wurde eine mehrere Meter mächtige Lehmschicht angetroffen. Die Gebäude konnten mit normalem Aufwand gegründet werden.

Der Geologische Dienst des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt folgende Hinweise zum Plangebiet :

“Nach der Geologischen Oberflächenkarte 1 : 100.000 stehen hier überwiegend bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Da der Standort innerhalb der Hauptendmoräne des Pommerschen Stadiums (Weichsel-Kaltzeit) liegt, muss mit gestörten Lagerungsbedingungen der oberflächennahen Schichten gerechnet werden. Für eventuell geplante Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen. Für das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet besteht nach der Hydrologischen Karte Maßstab 1:50.000 (HK 50) keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des gespannten Grundwassers beträgt nach der genannten Karte < 10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Sicker-, Stau- bzw. Schichtwasser auftreten.”

5.4. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Diese Feststellung wird durch das Umweltamt des Landkreises im Rahmen der TÖB-Beteiligung bestätigt.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, so ist dies dem Umweltamt des Landkreises Müritz umgehend mitzuteilen.

5.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

5.6. Immissionschutz

Im April 2000 wurde von der Ingenieurgesellschaft Schäfer, Krenzlin, Hamann mbH (SKH) eine Lärmimmissionsprognose zum Plangebiet fertiggestellt. Dabei wurde hauptsächlich der Straßenverkehrslärm und weiterhin der Lärm des ruhenden Verkehrs in die Untersuchung einbezogen. Der ruhende Verkehr wurde später vernachlässigt.

Am 27.09.2000 wurde durch die Stadt beim Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern Abteilung Verkehrswesen der "Antrag auf Anordnung von Tempo 50 auf einer Außerortsstraße (Gemeindestraße) der Stadt Waren (Müritz)" gestellt. Die Zustimmung einer Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit aus Lärmschutzgründen im beantragten Bereich wurde am 13.10.2000 durch das Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern erteilt.

Aufgrund dieser Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Falkenhäger Weg im Bereich der Wohnsiedlung "Amsee" auf 50 km/h und aktueller Verkehrsdatenmengen, gemessen durch die Stadt Waren vom 16. bis 19. Juli 2001, wurde die "Erweiterung der Lärmimmissionsprognose" im Juli 2001 von der SKH Ingenieurgesellschaft fertiggestellt. Wegen der Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit und der aktuellen Verkehrsdaten wurde eine Reduzierung der Lärmimmissionen um bis zu 9 dB(A) erreicht.

Trotz dieses Ergebnisses verbleiben an der Wohnbebauung im Krötenweg bei einer Einstufung des B-Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet und ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 6 dB(A) am Tag und in der Nacht.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im Krötenweg wäre ein Lärmschutzbauwerk entlang des Falkenhäger Weges bis zur Einmündung in das Wohngebiet von ca. 145 m Länge und bis zu 2,0 m Höhe erforderlich. Die Gesamtkosten für ein solches Bauwerk werden auf 145.000,00 DM geschätzt.

Die Errichtung dieses Lärmschutzbauwerks wird aus folgenden Gründen nicht weiter erwogen:

- geringer Abstand zur Wohnbebauung
- Eingriff in den schützenswerten Straßenrandbereich - Allee
- Kosten-Nutzen-Verhältnis

Passive Lärmschutzmaßnahmen

In der Planzeichnung und unter TF 5 werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeseiten festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten resultierenden Schalldämmmaße für Außenwände gelten ebenfalls für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Realisierung dieser Maßnahmen werden die Orientierungswerte erreicht. Zur Erreichung der geforderten Schalldämmmaße ist die DIN 4109 zu beachten. In der DIN 4109 ist u.a. geregelt, dass die genannten passiven Schallschutzanforderungen nicht für Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume gelten. Diese Maßnahmen sind bei Um- und Anbauten sowie auch bei eventuellen Neubauten im betreffenden Bereich zu beachten. Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz.

Bei Verkauf oder Vermietung der betroffenen Häuser sind die Käufer bzw. Mieter nachweislich auf die Lärmsituation hinzuweisen.

5.7. Bodenordnung

Die Gebäude auf den Grundstücken Schilfallee 5 und 15 befinden sich zum Teil auf einem fremden (städtischem) Grundstück. Nach Abschluss des Planverfahrens und Rechtskraft des Planes ist eine Parzellierung, Vermessung und Grundstücksverkauf an die Gebäudeeigentümer vorgesehen.

5.8. Vermessungspunkte

Entsprechend Mitteilung des Landesvermessungsamtes befinden sich im Plangebiet Lagefestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Bei Überprüfung der mitgesandten Karten und Skizzen wurde festgestellt, dass sich der Lagefestpunkt außerhalb des Plan-gebiets befindet.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

6.1. Prüfung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird anhand der 4 Fallgruppen des Landeserlasses vom 27.09.2001 geprüft:

- a) Es wird keine UVP-pflichtige Anlage vorbereitet
- b) Es wird kein Vorhaben vorbereitet, für das ein Planfeststellungsbeschluss erforderlich ist
- c) Es wird kein Vorhaben der Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet.
Der B-Plan setzt auf 24 Grundstücken eine maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen mit jeweils 90 qm fest. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 2.160 qm. Dieser Wert ist deutlich kleiner als 20.000 qm nach Punkt 18.7.2. der Anlage 1 zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie.
Somit besteht keine Verpflichtung zur allgemeinen Vorprüfung des Vorhabens auf Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach den oben genannten Kriterien ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

6.2. Geschützte Biotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz

Das stehende Kleingewässer bildet einschließlich der Ufervegetation und seiner Verlandungsbereiche ein geschütztes Biotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz

6.3. Schutzgebiete nach § 21 Landesnaturschutzgesetz

Der gesamte Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Torgelower See". Parallel zum Planverfahren wird vom Landkreis Müritz als Untere Naturschutzbehörde ein Ausgrenzungsverfahren durchgeführt. Die vorgesehene neue Grenze des LSG wurde in die Planzeichnung übernommen, das Gewässer einschließlich Uferstreifen soll innerhalb des Landschaftsschutzgebiets verbleiben. Die 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Torgelower See“ ist am 30. Oktober 2002 in Kraft getreten.

6.4. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan für den B-Plan wurde im April 2001 von der Dipl.-Biologin Dagmar Seppler aus 45721 Haltern fertiggestellt. Die Erarbeitung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die konkreten Maßeempfehlungen wurden in die Planzeichnung und als Textliche Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zu

beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung verändert wird).

7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit TF 1 wird der Katalog der zulässigen Nutzungen nach BauNVO weiter eingegrenzt. Das Plangebiet ist ein bebautes Gebiet mit zum Teil relativ kleinen Grundstücken. Die festgesetzte Grundfläche von jeweils 90 qm lässt flächenintensive Nutzungen nicht zu. Die Bebauung ist durch den vorhandenen Verkehrslärm bereits vorbelastet, so dass Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Größe der baulichen Anlagen auf maximal 90 qm je Baugrundstück bestimmt. Mit Baulinien und Baugrenzen wurde auf jedem Baugrundstück ein Baufenster in einer Größe von 91 bis 116 qm definiert. Innerhalb dieser Baufenster können Gebäude bis zu 90 qm Grundfläche errichtet werden bzw. auf diese Größe erweitert werden.

Zum Erhalt der vorhandenen kleinteiligen Gebäudestruktur wurden Baulinien und Baugrenzen sehr detailliert festgesetzt.

Die definierten Baufenster befinden sich zu geringen Teilen in den Abstandsflächen nach § 6 LBauO. Entsprechend § 6 Abs. 15 der LBauO werden durch TF 3 geringere Tiefen für Abstandsflächen ermöglicht. Durch den definierten Abstand der Gebäude untereinander ist eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet. Die Festsetzung der Baugrenzen und der Reduzierung der Abstandsflächen erfolgen wegen der Orientierung am vorhandenen Gebäudebestand. Sie dient einer abschließenden eng begrenzten Erweiterungsmöglichkeit der baulichen Anlagen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Für alle Bauflächen wird max. 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Erläuterung zu Vollgeschoss:

Die LBauO M-V definiert Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses oder, wenn kein darunter liegendes Geschoss vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Auf Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird wegen der Eingeschossigkeit verzichtet. Zulässig wäre nach BauNVO grundsätzlich eine GFZ von 1,2, diese wird keinesfalls überschritten.

7.3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen. In der Planzeichnung wird dies durch die Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen" und durch TF 2 umgesetzt. Für Carports und Garagen wird ein zulässiger Bereich festgesetzt. Dieser Bereich beginnt in der Regel 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Damit soll eine zu dichte Bebauung an der Straße und somit eine Gassenbildung verhindert werden. Mit der hinteren Begrenzung dieses zulässigen Bereichs wird ein Mindestabstand der Bebauung vom Teichufer gewährleistet.

7.4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe (Firsthöhe) der baulichen Anlagen wird auf 8,0 m über mittlerer Höhe der anliegenden Straße festgesetzt. Grundlage dieser Festsetzung ist der Vergleich der vorhandenen Firsthöhen mit den vorhandenen Straßenhöhen. Die genannten Höhen wurden dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Brandt & Jeske entnommen. Die Festsetzung wird von einem Gebäude überschritten, die anderen 23 Wohnhäuser haben Firsthöhen von 5,0 bis 7,8 m bei Anwendung dieses Bezugsmaßstabes.

7.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Weiterhin gibt es differenzierte Festsetzungen über die Zulässigkeit der Haustypen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe. Doppelhaus bzw. Hausgruppe wurde in den Bereichen festgesetzt, in denen der normale Grenzabstand nach Landesbauordnung nicht zu allen Grundstücksgrenzen eingehalten wurde bzw. bei Erweiterung der Gebäude sinnvollerweise nicht eingehalten werden kann.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Zu den Straßenseiten werden Baulinien definiert. Durch diese Baulinien sollen Versätze in der Bauflucht gewährleistet werden. Die Bildung einer längeren, geraden und somit eintönigen Fassade wird somit zur Straßenseite unterbunden. Die Baulinien sind aus dem Bestand abgeleitet und dienen somit zum Erhalt der vorhandenen Struktur.

Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG sind bauliche Anlagen, die nicht standortgebunden sind, im Uferbereich nicht zulässig.

7.6. Spielplatz

Im südlichen Teil des Plangebiets wird eine Spielfläche einschließlich Eingrünung auf einer Fläche von ca. 530 qm ausgewiesen. Die Spielfläche ist als Gemeinschaftsanlage für alle Wohngrundstücke des Plangebiets vorgesehen. Die Objektplanung für den Spielplatz erfolgt entsprechend DIN 18034 und in Abstimmung mit der Stadt.

Der Spielplatz wird ein privater Spielplatz der "Siedlergemeinschaft Amsee" e.V. Mit dem Verein wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Verein, die Herstellung und Unterhaltung des Spielplatzes zu übernehmen.

8. Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist für den beabsichtigten Nutzungszweck Allgemeines Wohnen ausreichend erschlossen.

8.1. Straßen und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Gemeindestraße von Waren (Müritz) nach Neu Falkenhagen und weiter nach Malchin, die äußere Erschließung ist somit gesichert.

Die innere Erschließung wird über einen Einfahrtsbereich sowie die Schilfallee und den Krötenweg gewährleistet.

Die Schilfallee hat eine minimale Breite von 4,5 m, im westlichen (hinteren) Bereich auf kurzer Strecke ca. 3,80 m, sonst in großen Teilen eine Breite von über 4,75 m. Die Schilfallee ist somit ohne weitere

Veränderungen als Anliegerweg für gemeinsame Benutzung durch Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger geeignet. Der Begegnungsfall Lkw/Pkw ist abgesichert.

Der Krötenweg hat eine fast konstante Breite von 3,5 m. Zur Bewältigung des Begegnungsfalles Lkw/Pkw wird zu Beginn des Krötenweges eine ca. 10 m lange Ausweichstelle eingerichtet. Im Ausweichbereich wird eine Straßenbreite von mind. 4,75 m gewährleistet. Ansonsten ist auch der Krötenweg als Anliegerweg für gemeinsame Benutzung durch Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger geeignet. Für den gesamten Bereich der inneren Erschließung des Plangebiets, bestehend aus Schilfallee, Krötenweg und Einfahrtsbereich wird die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit dem Verkehrszeichen 325 angeregt.

Die Befestigung der Erschließungsanlagen mit wassergebundenen Decken bzw. mit Grobkies wird als ausreichend angesehen.

Für den ruhenden Verkehr werden 7 Stellplätze für Besucher im südlichen Plangebiet ausgewiesen. Für die Bewohner des Wohngebiets sind die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

8.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das unmittelbar im Plangebiet vorhandene Trinkwassernetz der Stadtwerke Waren, die Auflagen des Versorgers werden beachtet.

8.3. Löschwasser

Die größte Entfernung zwischen Wohnhäusern im Plangebiet und dem Teich beträgt ca. 100 m. Die Löschwasserversorgung wird somit durch den Teich gesichert.

8.4. Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird mittels Pumpwerk und Druckrohrleitung zur Kläranlage in Neu Falkenhagen übergeleitet. Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgte in den 90iger Jahren durch den Verein der Wochenendsiedlung Amsee. Das Pumpwerk und die Druckrohrleitung wurden durch den Müritz Wasser-/Abwasserzweckverband übernommen. Die Abwasseranlagen in den Erschließungsstraßen (Schmutzwassersammler/Anschlusskanäle) verbleiben im Eigentum des Vereins.

8.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird zu großen Teilen in Tanks aufgefangen und genutzt. Für das überschüssige bzw. nicht zur Nutzung erfasste Niederschlagswasser wird auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) durch diese B-Plan-Satzung in TF 6 geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert wird. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen. Aus den langjährigen Erfahrungen der Anwohner kann geschlossen werden, dass der Baugrund für die Versickerung geeignet ist.

8.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die Stadtwerke Waren über das vorhandene Netz gewährleistet.

8.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Stadtwerke Waren über das vorhandene Netz gewährleistet.

8.8. Telefon

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Sollte ein Ausbau der Telekommunikationsanlagen im Plangebiet erforderlich werden, so wird dies der Telekom rechtzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn mitgeteilt.

8.9. Breitbandkabel

Im Plangebiet befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG. Bei Baumaßnahmen sind diese Anlagen zu schützen, sie dürfen nicht überbaut werden und die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden.

8.10. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Müritz Anschlusspflicht.

Die Grundstücke der Schilfallee werden vom Entsorgungsunternehmen direkt entsorgt. Für die Grundstücke des Krötenweges wird im Einfahrtsbereich des Plangebiets eine Fläche von ca. 20 qm als Sammelstelle für die Entleerung der Abfallbehälter vorgesehen und in der Planzeichnung als Fläche mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung gekennzeichnet. Diese Fläche dient lediglich zum Abstellen der Abfallbehälter am Entleerungstag. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, ihre Abfallbehälter selbständig zum Sammelplatz zu bringen und nach Entleerung umgehend wieder auf dem eigenen Grundstück unterzustellen. Eine Befestigung, Einhausung oder Begrünung dieses temporären Stellplatzes ist nicht vorgesehen.

Für die Sammlung von Wertstoffen besteht die Erfassungsstelle Neu Falkenhagen.

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen einer stofflichen Verwertung zugeführt werden. Es ist zu beachten, dass die Verwertung von Abfällen Vorrang vor der Beseitigung hat.

9. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2002
- Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) vom 11.11.1999
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.2001
- Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung, Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 27. September 2001
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 13.1.1998, i. d. Fassung der letzten Änderung vom 9.8.2000
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatuschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.7.98
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.92
- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 16.7.1993
- Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung der Landesverordnung vom 26.06.1998

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 5. April 2006 gebilligt.

Waren (Müritz), den 18. April 2006



Rhein
Rhein
Bürgermeister