



STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBL. I. S. 1509) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck*

für das Gebiet der ehemaligen Spanplattenproduktion,
nördlich der vorhandenen Bebauung der *Specker Straße*,
zwischen *Am Seeufer* und der Feisneck.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	3
1.2	Lage des Plangebietes	5
1.3	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
1.4	Ziele des Bebauungsplanes	6
1.5	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	6
1.6	Zweck des Bebauungsplanes	8
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
1.7.1	Erschließung	8
1.7.2	Ver- und Entsorgung	8
1.7.2.1	Wasser	9
1.7.2.2	Abwasser	9
1.7.2.3	Regenwasser	9
1.7.2.4	Elektrische Energie	9
1.7.2.5	Gas	9
1.7.2.6	Telekommunikation	9
1.7.2.7	Abfallbeseitigung	9
1.7.3	Brandschutz	9
1.7.4	Altlasten	10
1.7.5	Denkmalschutz	10
1.7.6	Immissionen	10
1.7.7	Durchführung der Maßnahme	10

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.03.2012 nach den §§ 8 und 9 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entworfen und aufgestellt.

Das vereinfachte Verfahren kann nach § 13 Abs. 1 angewandt werden, wenn *die Grundzüge der Planung nicht berührt* werden.

Dieses ist der Fall. Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen die Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück. Die Art der baulichen Nutzung wird nur geringfügig erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls geringfügig verändert.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist weiterhin zu prüfen, ob *Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung* unterliegen, zugelassen werden.

Dieses ist nicht der Fall. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ermöglicht kein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG oder der Anlage 1 zum LUVPG M-V.

Abschließend ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen, ob *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen*.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ist im Aufstellungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck* geprüft worden. Es ergaben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Durch die 1. Änderung werden die Grundlagen zur Beurteilung nicht geändert.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

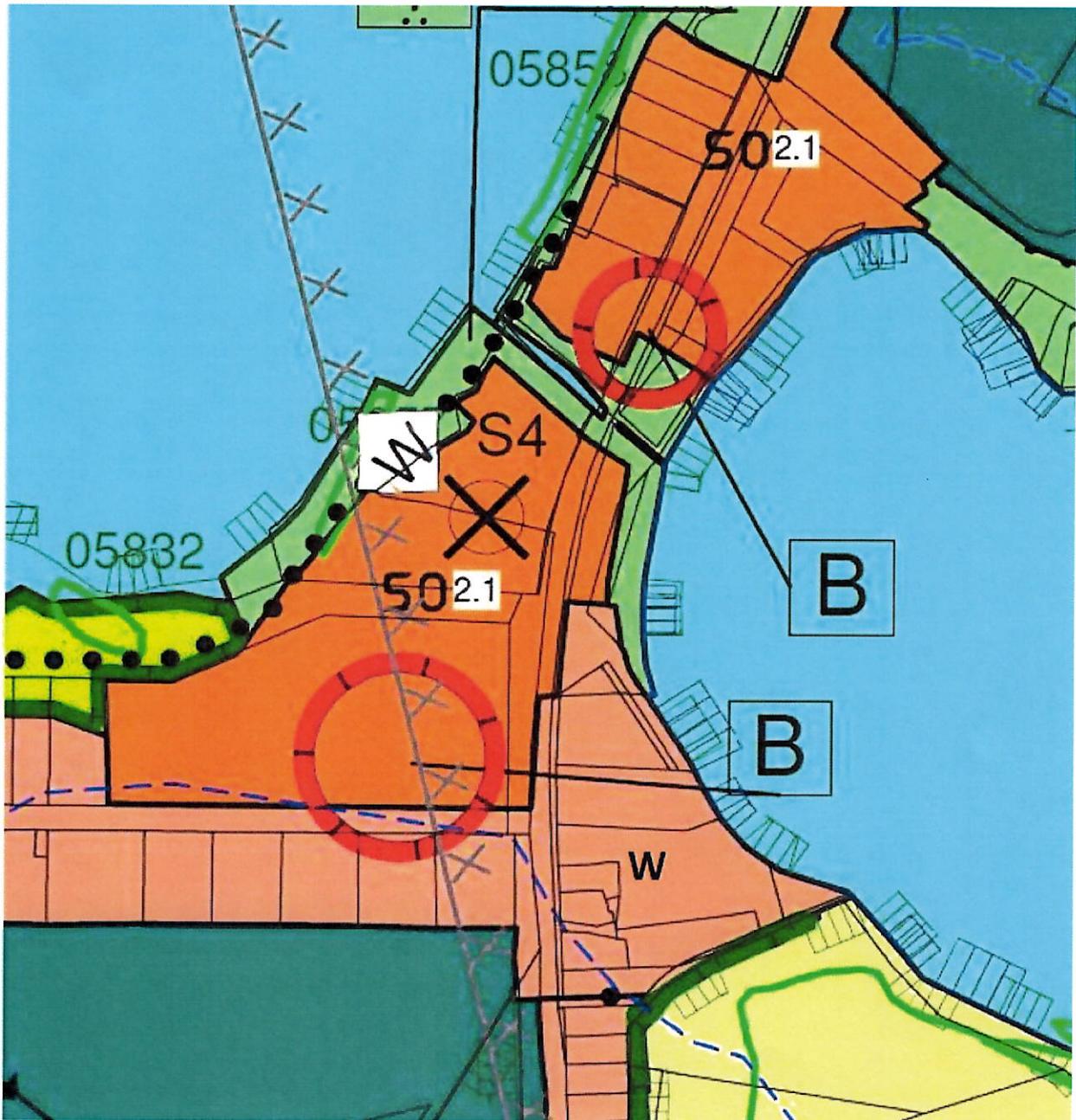
Es wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck* als allgemeines Wohngebiet dar. Sie ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt das Gebiet als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) dar.

1.2 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte M 1:10.000

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck* liegt am südostwärtigen Rand des Stadtgebietes auf der Landzunge zwischen Müritz und Feisneck.

Es beinhaltet das beräumte Gebiet der ehemaligen Spanplattenproduktion, nördlich der vorhandenen Bebauung der *Specker Straße*, zwischen *Am Seeufer* und der Feisneck.

Der Geltungsbereich deckt sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck*

1.3 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Bestand am 25.01.2012

Die Ruinen der ehemaligen Spanplattenproduktion sind abgeräumt. Das Gelände ist für eine Bebauung hergerichtet.

1.4 Ziele des Bebauungsplanes

Die Bebauung des Plangebietes soll sich an der angrenzenden villenförmigen Bebauung der *Specker Straße* orientieren. Dieses betrifft sowohl die städtebauliche Anordnung der Gebäude und die Grundstücksüberbauung als auch die Geschossigkeit der geplanten Gebäude.

Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe wird die Höhe der anschließenden Nachbarbebauung aufgenommen sowie die Höhe der Vegetation im Bereich der Alleebäume unterschritten.

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen die neuen Gebäude eine Ortstypik erhalten, die diesem exponierten Standort angemessen ist.

1.5 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist 1.935 m² groß.

Die Bauflächen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck* sollen weiterhin als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden.

Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind weiterhin ausnahmsweise zulässig und jetzt auf maximal 50 % der Geschossfläche beschränkt. Im Hinblick auf die Nutzungen im angrenzenden Vorhaben „Seepark Waren an der Müritz“ im Westen ergeben sich hierdurch keine Auswirkungen auf die nähere Umgebung.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Nummern 3 (Anlagen für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) weiterhin ausgeschlossen. Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude wird beibehalten.

Grund- und Geschossflächenzahl werden nicht geändert. Sie sind dem Grundstück angepasst und entsprechen der Übergangssituation von den Villen zum Vorhaben „Seepark Waren an der Müritz“.

Durch die geänderte einzelne Festsetzung der überbaubaren Flächen wird die Bebauung noch einmal neu strukturiert und hinsichtlich der Villen zum Abschluss gebracht. Die nördliche überbaubare Fläche ist bis auf die nördliche Grundstücksgrenze festgesetzt. Im anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 *Seepark Waren an der Müritz* ist eine private Grünfläche festgesetzt. Dieses Grundstück wird nicht bebaut. Somit ist eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze mit der Zustimmung des Grundstückseigentümers und der Absicherung durch eine Baulast möglich. Ansonsten sind die Abstandsflächen einzuhalten.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht der südlich angrenzenden Bebauung und ist durch die festgesetzten First- und ErdgeschoSSHöhen zusätzlich an die örtliche Situation angepasst und wird nicht geändert.

Das Anpflanzgebot für Bäume auf den Grundstücken wird beibehalten. Es sichert eine gute Eingrünung der baulichen Anlagen und entspricht dem vorhandenen Charakter des Gebietes.

Die festgesetzten Zufahrten sind auf die ausgebauten Zufahrten präzisiert worden. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Alleebäume der Straße *Am Seeufer* nicht weiter durch Versiegelung und Verkehr beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung naturnahe Wiese der öffentlichen Grünfläche wurde unverändert übernommen. Sie dienen dem Schutz des natürlichen Überganges zur Feisneck.

Die zum Erhalt festgesetzten ufertypischen Erlen sind nach dem mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Konzept neu aufgemessen und zum Erhalt festgesetzt worden. Hierdurch entsteht eine naturnahe Pufferzone zur Feisneck.

Nach der Lärmprognose des Landeshygieneinstitutes Neustrelitz vom 19.05.1995 ist für die geplante Bebauung mit folgenden Beurteilungspegeln zu rechnen:

- tags 62 – 65 dB(A)
- nachts 54 dB(A)

Dieses führt zu den festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den textlichen Festsetzungen. Sie wurden unverändert übernommen.

Die örtlichen Bauvorschriften fußen auf dem historisch gewachsenen Bestand des angrenzenden Villenviertels und sind mit den Vorstellungen des Eigentümers abgestimmt.

Die ausdrückliche Zulassung von Solaranlagen soll die Nutzung regenerativer Energie fördern.

1.6 Zweck des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck* schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung an einem herausragenden innerstädtischen Standort. Dieser setzt die städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz) nach den heutigen aktuellen Voraussetzungen auf dem Gelände für diesen Bereich fest.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

- Verkehrserschließung

Das Grundstück ist durch die neu ausgebaute Stadtstraße *Am Seeufer* erschlossen. Die angestrebte Nutzung des Geländes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Stadtverkehr.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist hergestellt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck* ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Zur Schmutzwasserbeseitigung ist ein Pumpwerk durch den Bauherrn zu errichten.

1.7.2.1 Wasser

Der Bereich wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt.

1.7.2.2 Abwasser

Das Gebiet ist an das Netz des Müritz Wasser/Abwasserzweckverbandes angeschlossen.
Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden.

1.7.2.3 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

1.7.2.4 Elektrische Energie

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

1.7.2.5 Gas

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit Erdgas.

1.7.2.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angeschlossen.

1.7.2.7 Abfallbeseitigung

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

Die bei der Erweiterung des Gebäudes anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen.
Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfAlIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

1.7.3 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

1.7.4 Altlasten

Die Altlastenverdachtsflächen, nach der Erstuntersuchung der Hydrologie Neubrandenburg vom August 1991 sind im Zuge des Straßenbaus und des Abbruchs der Gebäude untersucht und beseitigt worden. Weitere Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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.

Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

1.7.5 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht berührt.

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.

1.7.6 Immissionen

Während der Bauphase ist mit vorübergehender, vermehrter Lärmbelastung zu rechnen.

1.7.7 Durchführung der Maßnahme

Das Gelände liegt im 50 m Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V. Eine Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zum Bebauungsplan Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck* eingeholt worden. Sie wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck* nicht berührt und gilt weiter.

Der bebaubare Teil des Geländes befindet sich hauptsächlich in Privatbesitz. Das Grundstück 1/8 der Flur 45 als Teil der Feisneck und das Grundstück 1/8 der Flur 46 befinden sich im Ei-

gentum der Stadt Waren (Müritz). Teilflächen wurden im Bebauungsplan als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit der Funktion Garten, festgesetzt. Die restliche Fläche ist im Eigentum der Stadt Waren (Müritz).

Die Stadt Waren (Müritz) hat mit dem privaten Eigentümer einen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.08.2012 gebilligt.

Waren (Müritz),

E. Rhein

Rhein
Bürgermeister

