

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Zehnten
Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31. August 2015
(BGBL. I S. 1474) zur Satzung der



STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 - 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund*

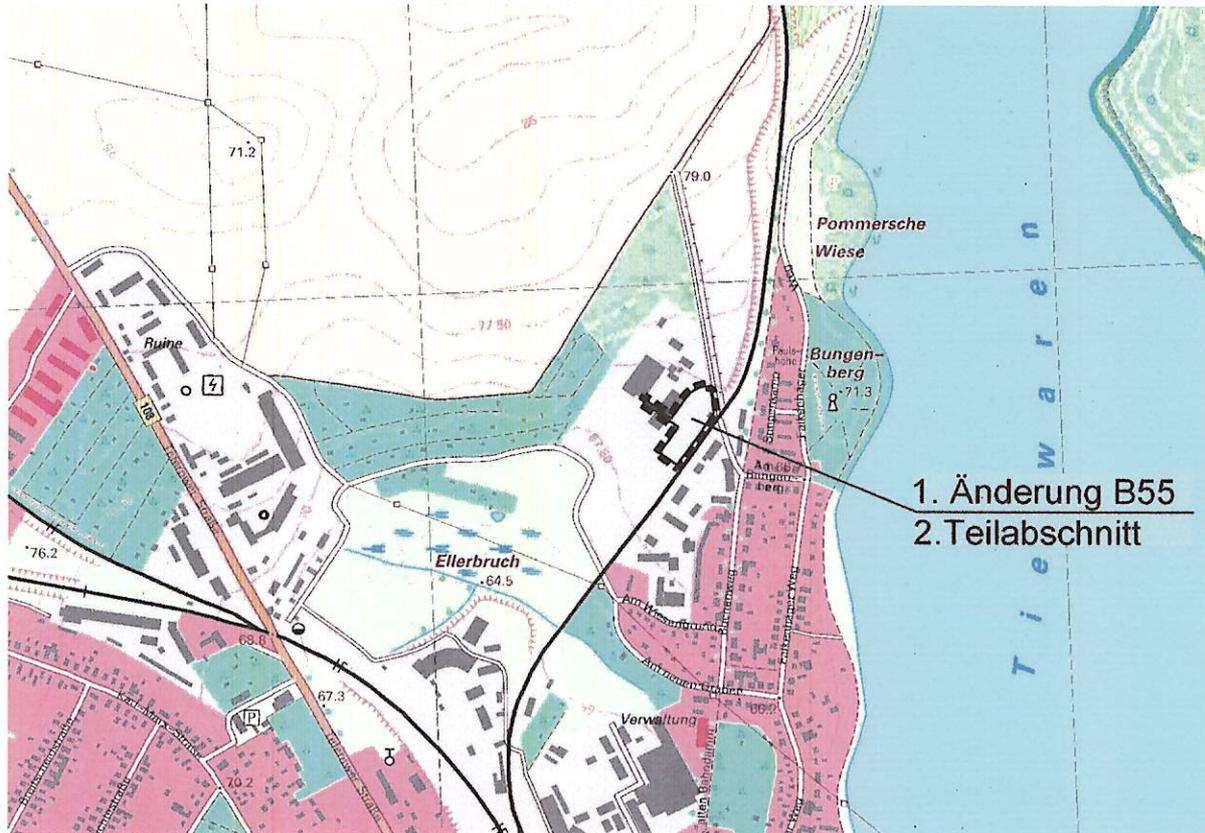
für das Gebiet nördlich der Straße *Am Wiesengrund*, ostwärts der Kleingartenanlage *Grüner Baum*, südlich der Straße *Buchenweg* und westlich der Draisinenstrecke

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</u>	3
<u>1.1</u>	<u>Lage des Plangebietes</u>	3
<u>1.2</u>	<u>Ziele des Bebauungsplanes</u>	3
<u>1.3</u>	<u>Zweck des Bebauungsplanes</u>	4
<u>1.4</u>	<u>Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes</u>	4
<u>1.5</u>	<u>Bestehende Nutzung des Plangebietes</u>	7
<u>1.6</u>	<u>Inhalt der Satzung</u>	8
<u>1.7</u>	<u>Auswirkungen des Bebauungsplanes</u>	13
<u>1.7.1</u>	<u>Erschließung</u>	13
<u>1.7.1.1</u>	<u>Äußere Erschließung</u>	13
<u>1.7.1.2</u>	<u>Innere Erschließung</u>	13
<u>1.7.1.3</u>	<u>Öffentlicher Personennahverkehr</u>	14
<u>1.7.2</u>	<u>Ver- und Entsorgung</u>	14
<u>1.7.2.1</u>	<u>Trinkwasser</u>	14
<u>1.7.2.2</u>	<u>Abwasser</u>	14
<u>1.7.2.3</u>	<u>Regenwasser</u>	14
<u>1.7.2.4</u>	<u>Elektrische Energie</u>	14
<u>1.7.2.5</u>	<u>Gas</u>	15
<u>1.7.3</u>	<u>Telekommunikation</u>	15
<u>1.7.4</u>	<u>Abfallbeseitigung</u>	15
<u>1.7.5</u>	<u>Brandschutz</u>	15
<u>1.7.6</u>	<u>Denkmalschutz</u>	15
<u>1.7.7</u>	<u>Altlasten/Kampfmittel/Bodenschutz</u>	16
<u>1.7.8</u>	<u>Immissionen</u>	16
<u>1.7.9</u>	<u>Klimaschutz / Klimaanpassung</u>	17
<u>1.7.10</u>	<u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft</u>	17
<u>1.7.11</u>	<u>Durchführung der Maßnahme</u>	20

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Stadtgebietes. Es ist ein Teilbereich des 2. Teilabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 55 und ist im Norden durch die Straße Buchenweg sowie im Osten durch die stillgelegte Bahntrasse Waren-Malchin, welche nunmehr als Draisinenstrecke genutzt wird, begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 186/40, 186/48 und 186/56 der Flur 25 der Gemarkung Waren teilweise.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 55 – 2. Teilabschnitt *„Wohngebiet am Wiesegrund“* – ist seit dem 12.3.2011 rechtskräftig. Die Erschließung erfolgte in mehreren Teilabschnitten.

2015 beginnt der 3. Erschließungsabschnitt mit der Erschließung von Norden aus über den „Buchenweg“. Im Zuge der Erarbeitung der konkreten Erschließungsplanung wurde die Erforderlichkeit der Ausbaubreiten der Verkehrsanlagen geprüft und zudem wurde eine Erhöhung der bebaubaren Flächen angestrebt. Des Weiteren wurde die Spielplatzfläche für Kleinkinder konzipiert und die Größe an deren Bedarf angepasst. Für größere Kinder soll die bestehende Spielplatzanlage vor der Kleingartenanlage am Ellerbruch aufgewertet und in das öffentliche Spielplatznetz aufgenommen werden. Diese Sachverhalte sowie der Wunsch

von Bauwilligen nach größeren Grundstücken führten dazu, dass sich der Zuschnitt der Baugrundstücke veränderte. Damit ändern sich die Festsetzungen zu den Baugrenzen, den Verkehrsflächen, zur Spielplatzfläche sowie zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Änderungen machen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die städtebaulichen Ziele für das Wohngebiet Wiesengrund werden aufgrund der aktuellen Entwicklung in diesem Gebiet angepasst. Ziel ist es, durch die Änderung des Bebauungsplanes die zukünftigen städtebaulichen Ziele auch im Bebauungsplan aktualisiert darzustellen. Dies betrifft hauptsächlich die Erschließung im Nordosten des bestehenden Bebauungsplanes und die Darstellung der überbaubaren Flächen, der Anpflanzgebote, der Grünfläche sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

1.3 Zweck des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes - 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erschließung und die Bebauung der vorgesehenen Fläche. Der Bebauungsplan setzt die Änderungen zu den Verkehrsflächen, überbaubaren Flächen, den Anpflanzgeboten, der Grünfläche sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 55 *Wohngebiet am Wiesengrund* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 10.11.2004 und 15.12.2005 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 55 wurde in 2. Teilabschnitten erstellt. Der 1. Teilabschnitt ist am 19.09.2006 in Kraft getreten. Er umfasst eine ca. 12.311 m² große Fläche im südlichen Bereich. Der 2. Teilabschnitt trat am 12.03.2011 in Kraft. Er umfasst eine Fläche von ca. 51.711 m² im nördlichen Bereich.

Die Stadt Waren (Müritz) hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt die Fläche als Wohnbaugebiet dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund* wird nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 a 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.

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 Gebiet des Geltungsbereiches ist ein ehemaliger, jetzt brachliegender, Gewerbestandort. Mit der Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht.

Nachverdichtung

Das Grundstück ist nicht bebaut. Es erfolgt eine *Nachverdichtung*. Auf angrenzenden Flächen befinden sich bereits Wohnbebauungen.

andere Maßnahme der Innenentwicklung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund* dient der Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Bebauungsplanes. Damit wird den sich verändernden Entwicklungsmöglichkeiten und städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet Rechnung getragen. Die Funktionalität des Bebauungsplanes wird somit optimiert und gewährleistet.

Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Wiedernutzbarmachung*, *Nachverdichtung* und *andere Maßnahmen der Innenentwicklung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Der gesamte Bebauungsplan der 1. Änderung hat eine Fläche von ca. 5.400 m². Als Grundflächenzahl

wurde 0,3 festgesetzt. Die Grenze von 20.000 m² Grundfläche wird somit für die festgesetzte Grundfläche nicht erreicht.

Nach §13 a 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 20.000 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP-pflichtig.

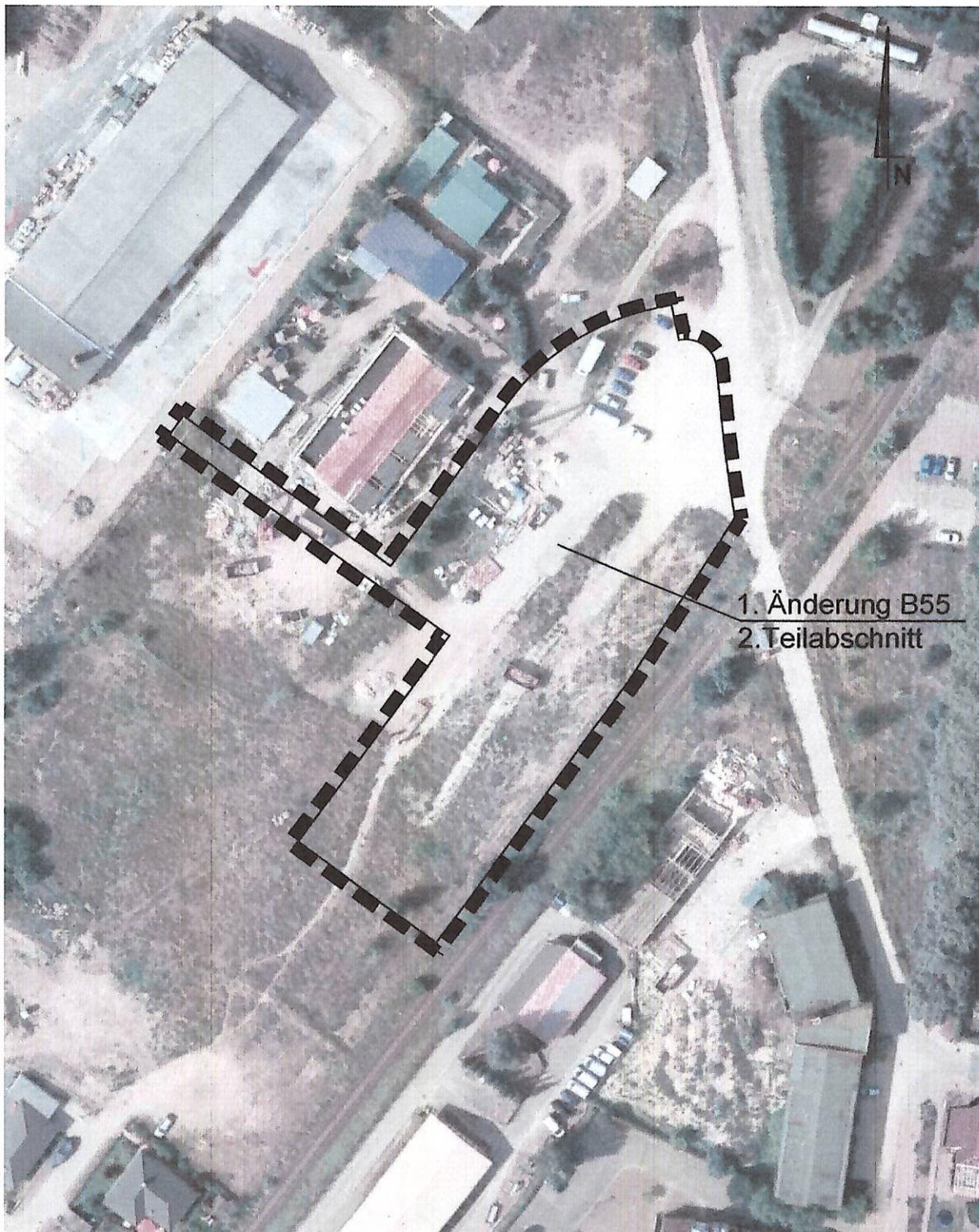
Abschließend ist nach §13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind mehr als 700 m vom Plangebiet entfernt und daher von dem Vorhaben nicht betroffen. Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – 2. Teilabschnitt -*Wohngebiet am Wiesengrund* kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, ermöglicht.

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: www.umweltkarten.mv-regierung.de vom 16.03.2015) bearbeitet ign GbR

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegen brach. Die ehemalige Bebauung wurde bereits abgebrochen. Am ostwärtigen Rand befindet sich die ehemalige Gleisanlage der stillgelegten Bahnstrecke Waren-Malchin. Diese Strecke wird als Draisinenstrecke von Waren bis Schwinkendorf genutzt. Im Geltungsbereich des 1. Teilabschnitts sind bereits mehrere Wohngebäude errichtet worden. Auch die Erschließung

für diesen Abschnitt ist abgeschlossen. Im 2. Teilabschnitt ist ein Teil der Erschließung und der Wohnbebauung errichtet worden.

1.6 Inhalt der Satzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund* wird auf den Bereich beschränkt, der durch die aktuelle Entwurfsplanung für die Erschließung betroffen ist. Das betrifft die Anliegerstraße AS 2 und die Anliegerwege AW 2.1 und AW 2.2. Durch die Änderung der Erschließung ändern sich für die Grundstücke östlich der Anliegerstraße AS 2 die Grundstücksgrenzen, die überbaubaren Flächen und die Anordnung der Pflanzflächen und der Anpflanzgebote. Zusätzlich wird die Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz verkleinert. Hier wird zukünftig nur noch ein Spielplatz für Kleinkinder zur Verfügung gestellt. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet am Wiesengrund, am Eingang der Kleingartenanlage „Zum Ellerbruch“ wurde bereits ein Spielplatz angelegt. Dieser ist auch von älteren Kindern zu nutzen. Daher kann der Spielplatz im Wohngebiet auf eine kleinere Fläche beschränkt werden. Auch diese Änderung bedingt eine Änderung der Grundstücksaufteilung, der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der Anpflanzflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 55 – 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund* von 2011 traf für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 55 – 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund*

Die Entwurfsplanung zur Erschließung weicht in folgenden Bereichen vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab:



Ausschnitt Erschließungsplanung Stand: März 2015

Wendehammer der Anliegerstraße AS 2

Der Wendehammer der Anliegerstraße AS 2 wird in Absprache mit der Stadt Waren (Müritz) und den Versorgungsunternehmen auf ein anforderungsgerechtes Maß reduziert. Die Änderung der Verkehrsfläche hat Auswirkungen auf die Größe der Grundstücksflächen. Es erfolgt eine neue Einteilung der Grundstücke. Daraufhin wird die überbaubare Fläche geändert festgesetzt. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung werden außerhalb des Geltungsbereiches realisiert.

Grünfläche, öffentlicher Spielplatz

In der Nähe des Wohngebietes am Wiesengrund, an der Kleingartenanlage „Zum Ellerbruch“, befindet sich ein Spielplatz vorrangig für die älteren Altersgruppen mit verschiedenen Spielgeräten, Fußballtoren und Vollyballnetz. Dieser Spielplatz, errichtet von Nutzern der Kleingartenanlage, wird von der Stadt (Waren) in das öffentliche Spielplatznetz aufgenommen. Aufgrund der Nähe zum Wohngebietsspielplatz können nun zwei Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen zur Versorgung des Wohngebietes angeboten werden.

Die Fläche des öffentlichen Spielplatzes im Wohngebiet wird verkleinert, da er auf einen Kleinkinderspielplatz begrenzt wird. Kleinkinderspielplätze müssen aufgrund des Spielverhaltens der Kinder und des geringeren Spielgeräteangebotes eine geringere Fläche zur Verfügung stellen als Spielplätze, die auch ältere Altersgruppen berücksichtigen. Ein Spielplatzangebot für ältere Altersgruppen bietet nun der bestehende Spielplatz an der Kleingartenanlage „Zum Ellerbruch“, südwestlich des Wohngebietes.

Anliegerweg AW 2.1

Durch die Änderung der Verkehrsfläche und der Grünfläche kommt es zu einer neuen Aufteilung der Grundstücksflächen. Um auch die Grundstücke der zusätzlichen Flächen bedarfsgerecht erschließen zu können, wird der Anliegerweg 2.1 in Richtung Spielplatz erweitert. Die fußläufige Verbindung zwischen Anliegerweg 2.1 und Anliegerweg 1.6, südlich des Spielplatzes, wird verkürzt. Drei Anpflanzgebote für Bäume können hier aufgrund der Änderung nicht aufrechterhalten werden.

Anliegerweg AW 2.2

Der Anliegerweg wird so ausgebaut, dass eine durch Kfz befahrbare Verbindung zur Anliegerstraße AS 3 im Westen geschaffen wird.

Die fußläufige Verbindung entfällt. Zwei Anpflanzgebote für Bäume können hier aufgrund der Änderung nicht aufrechterhalten werden.

Pflanzflächen, Anpflanzgebote, Überbaubare Fläche

Entsprechend der Änderungen der Verkehrs- und Grundstücksflächen wird die überbaubare Fläche den neuen Gegebenheiten angepasst.

Durch die Änderung der Entwurfsplanung entfallen 5 Anpflanzgebote von Bäumen im Bereich der 1. Änderung. Fußläufige Verbindungen wurden in Straßenverkehrsflächen geändert. Die ehemals festgesetzten Anpflanzgebote können an dieser Stelle nicht erhalten werden.

Durch die Verkleinerung des Spielplatzes kann hier die Pflanzfläche nicht in ihrer eigentlichen Größe festgesetzt werden. Bisher war die Pflanzfläche auf dem Spielplatz mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt. Die Breite wird reduziert auf 2,00 m, um eine ausreichend große Spielfläche noch zur Verfügung stellen zu können.

Die Pflanzfläche innerhalb des Baufeldes kann durch die Änderung der Grundstückseinteilung ebenfalls nicht in bisheriger Form festgesetzt werden.

Alle Pflanzflächen und Anpflanzgebote die im geänderten Bebauungsplan aus o.g. Gründen nicht mehr festgesetzt werden können, werden auf einer Fläche außerhalb des

Geltungsbereiches realisiert. Die Fläche liegt nahe des Baugebietes an der Straße *Zum Wiesengrund* an der Kleingartenanlage „Zum Ellerbruch“. Der hier errichtete Spielplatz, der von der Stadt in das öffentliche Spielplatznetz übernommen wird, wird durch die zu pflanzenden Hecken eingefasst. Die Fläche des Spielplatzes (siehe Luftbild unten) stellt ausreichend Fläche für die Aufnahme der Pflanzflächen und der Bäume aus dem Bebauungsplan zur Verfügung. Gleichzeitig wird der Spielplatz gegen die Straße gesichert und die Fläche durch die Bepflanzung aufgewertet.



Quelle: www.gaia-mv.de 18.03.2015

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sich in diesem Bereich des Stadtgebietes nicht einfügen und die geplante Erschließung die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs nicht gewährleisten kann.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl bleibt für das gesamte Gebiet mit 0,3 festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % erhöht werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dieses entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt worden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und zulässige Anlagen nach Landesrecht sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Durch die Änderungen der Straßenverkehrsflächen werden die überbaubaren Flächen neu festgesetzt.

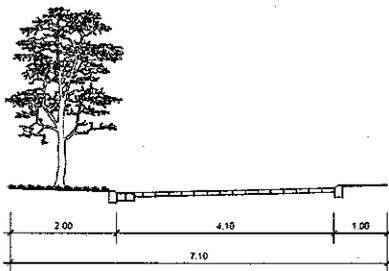
Höhenlage baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt Erdgeschossfußbodenhöhen fest. Sie beziehen sich auf die mittlere Gradientenhöhe der das Grundstück berührenden öffentlichen Verkehrsflächen. Wo dieses zu einem unzumutbaren Ergebnis führt, wird das vorhandene Gelände als Maßstab festgesetzt.

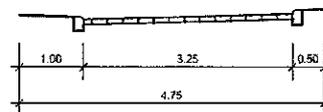
Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden mit folgenden Querschnitten, entsprechend dem Entwurf für die Erschließung, festgesetzt:

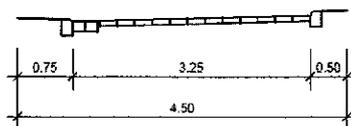
Anliegerstraße AS 2



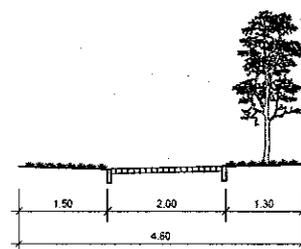
Anliegerweg AW 2.1



Anliegerweg AW 2.2



Fußweg F 1



Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Waren (Müritz) setzt örtliche Bauvorschriften nach grundsätzlichen Gestaltungsvorstellungen für das Stadtgebiet fest. Sie werden je nach Lage des Gebietes im Stadtbild und nach den Auswirkungen des Gebietes auf das Landschaftsbild variiert. Da das *Wohngebiet Am Wiesengrund* durch seine topographische Lage und die Umgebung nicht wesentlich auf das Stadt- und Landschaftsbild einwirkt, sind die örtlichen Bauvorschriften im Verhältnis zu anderen Gebieten weniger eng gefasst.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Um den Spielplatz innerhalb des Wohngebietes räumlich zu begrenzen und abzuschirmen, wurden auf einer Breite von 2,00 m Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Aufgrund der Reduzierung der Spielplatzfläche wurde die Breite der Pflanzflächen von ursprünglich 2,50 m auf 2,00 m innerhalb der Spielplatzfläche reduziert. Die Pflanzfläche, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, wird außerhalb des Wohngebietes, am Spielplatz bei der Kleingartenanlage „Zum Ellerbruch“ realisiert.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

1.7.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden über die Straße *Buchenweg* und weiter über eine Anliegerstraße erschlossen. Die äußere Erschließung ist gesichert.

1.7.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße *Buchenweg* durch eine Anliegerstraße. Von der Anliegerstraße gehen zwei Anliegerwege aus. Die Anliegerstraßen sind bisher nur durch Fußwege miteinander verbunden. Weil eine Erhöhung der bebaubaren Flächen angestrebt wird, wurde die Erforderlichkeit des Ausbaus der Verkehrsanlagen geprüft. Der Ausbau des Wendehammers der Anliegerstraße AS 2 wird, in Absprache mit dem Entsorgungsunternehmen, auf ein Mindestmaß reduziert. Den östlichen Grundstücksflächen wird so mehr Raum gegeben, um eine optimalere Grundstücksaufteilung zu erreichen. Die Erschließung entspricht weiterhin den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes. Der Anliegerweg AW 2.2 wird nach Westen erweitert und stellt nun eine, durch Kfz befahrbare, Verbindung zur nächsten Anliegerstraße dar. Der Anliegerweg AW 2.1 wird als Straße nach Süden erweitert, um die erweiterten Grundstücksflächen erschließen zu können. Die fußläufige Verbindung zwischen

Anliegerstraße 2 und Anliegerstraße 1 wird dementsprechend zwischen den Anliegerstraßen errichtet.

1.7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die *Nordstadt* ist nicht in das Netz des innerstädtischen ÖPNV eingebunden. Die nächste Haltestelle an der B 108 liegt rd. 800 m entfernt. Die nächste Haltestelle an der B 192 ist 1.300 m entfernt. Das städtische ÖPNV-Netz soll neu strukturiert werden. In diesem Zuge wird die *Nordstadt* besser angebunden. Der Bahnhof von Waren (Müritz) liegt rd. 1.000 m südlich des Gebietes.

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.

Die im Gebiet bestehende Wasserleitung wird in die öffentlichen Verkehrsflächen umgelegt und das Netz entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den öffentlichen Verkehrsflächen erweitert.

1.7.2.2 Abwasser

Der Müritz Wasser/Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Das Schmutzwasser wird in Leitungen gesammelt in die Kläranlage eingeleitet.

Das Abwasser im Gebiet wird in Freigefällekanälen im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt. Das neue Schmutzwassernetz wird an das bestehende Netz angeschlossen.

1.7.2.3 Regenwasser

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 **Wohngebiet am Wiesengrund** wird das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf dem Grundstück versickert. Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Freigefälleleitungen dem vorhandenen Regenwassersystem in der Straße *Buchenweg* zugeführt. Von dort gelangt das Regenwasser, über vorhandene Systeme in der Straße *Zum Bungenberg*, direkt zum Tiefwareensee.

1.7.2.4 Elektrische Energie

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Wohngebiet mit elektrischer Energie. Die Grundstücke werden an das vorhandene 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

Das Gebiet muss mit einem neuen Netz von Telekommunikationslinien ausgestattet werden. In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.

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 Abfuhr erfolgt nur auf den Anliegerstraßen. Die Anwohner der Anliegerwege müssen ihre Sammelbehälter an den Anliegerstraßen zur Abholung bereitstellen. Der Straßenquerschnitt bietet hierfür ausreichend Raum.

Mit der Erschließung des 4. Bauabschnittes soll eine durchgängige Verkehrsführung zum 3. Bauabschnitt geplant werden. Das bedeutet eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge wäre dann nicht mehr notwendig. Das Müllfahrzeug erreicht alle Grundstücke der Anliegerstraßen 2 und 3, sowie des Anliegerweges 2.2.

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 / Bodenschutz

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

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

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

Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

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

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

Der Boden ist vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Eigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

1.7.8 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Vom allgemeinen Wohngebiet werden keine unzumutbaren Immissionen auf die Umgebung einwirken. Gleiches gilt für Immissionen aus der Umgebung auf das Gebiet.

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.

Hauptsächlich wird der Niederschlagswasseranfall breitflächig auf dem Grundstück versickert. 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. Dies trägt zu einem positiven Mikroklima bei. Die unversiegelten, natürlich begrünten Flächen und die Baumpflanzungen an den Straßenverkehrsflächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden. Durch die Möglichkeit einer höheren Verdunstung können niedrigere Temperaturen herbeigeführt werden.

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. 700 m östlich am Tiefwareensee. Es ist durch den Tiefwareensee vom Plangebiet getrennt. Das Schutzgebiet ist aufgrund seiner Entfernung zum Vorhaben nicht betroffen.

- **Nationalpark**

Nationalparke sind aufgrund ihrer Entfernung zum Vorhaben nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

- *L 46 Torgelower See*

Das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 200 m östlich des Plangebietes mit dem Uferbereich des Tiefwareensees. Das Plangebiet ist durch baulichen Bestand und der aufgegebenen Bahnlinie 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 05856 Naßwiese am Ortsausgang von Waren nach Falkenhagen

Das geschützte Biotop liegt ca. 200 m entfernt in nordöstlicher Richtung. Es wird durch die aufgegebene Bahnstrecke und die Straße *Falkenhäger Weg* vom Baugebiet getrennt.

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

MUE 05902 Erlen- Birkenbruch nordöstlich von Waren

Das geschützte Biotop liegt ca. 200 m entfernt in nordöstlicher Richtung. Es wird durch die aufgegebene Bahnstrecke und die Straße *Falkenhäger Weg* vom Baugebiet getrennt.

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

MUE 05915 See; Gehölz; Erle; Eiche; Weide; sonstiger Laubbaum

Das geschützte Biotop liegt ca. 400 m entfernt in nordöstlicher Richtung. Es wird durch die aufgegebene Bahnstrecke, die Straße *Falkenhäger Weg*, städtische Bebauung und weitere geschützte Biotope vom Baugebiet getrennt.

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

MUE 05903 See; Phragmites-Röhricht

Das geschützte Biotop liegt ca. 200 m entfernt in nordöstlicher Richtung. Es wird durch die aufgegebene Bahnstrecke, die Straße *Falkenhäger Weg*, städtische Bebauung und weitere geschützte Biotope vom Baugebiet getrennt.

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

MUE 05891 See; Gehölz; undiff. Röhricht

Das geschützte Biotop liegt ca. 230 m entfernt in südöstlicher Richtung. Es wird durch die aufgegebene Bahnstrecke, die Straße *Falkenhäger Weg* und städtische Bebauung 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 2442-301 Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren

Das FFH-Gebiet beginnt rd. 700 m östlich und 800 m nördlich des Plangebietes.

Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- SPA-Gebiete

Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Notwendige Baumfällungen werden nach der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) beantragt und ausgeglichen.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Waldbereiche sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund*-
Begründung

- **Geschützte Arten**

Bei 2 Begehungen 2005 wurden keine geschützten Arten angetroffen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurden geschützte Arten vermutet, z.B. Eidechsen, Ringelnatter, Schwalben, Fledermäuse.

Die Vermutung wurde 2006 überprüft. Es ergaben sich keine Hinweise auf geschützte Arten.

1.7.11 Durchführung der Maßnahme

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz). Sie wird das Gebiet erschließen und die Grundstücke veräußern.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30. September 2015 gebilligt.

Waren (Müritz), 04.11.2015



Möller

Bürgermeister

