

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 die

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

für das Gebiet ostwärts der Kleingartenanlage *Grüner Baum*, östlich und westlich der Straße
Buchenweg

Bearbeitet:

ign waren GbR
Südthor Müritzer Str. 45 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3391 6409 0 · Fax +49 3391 6409 10

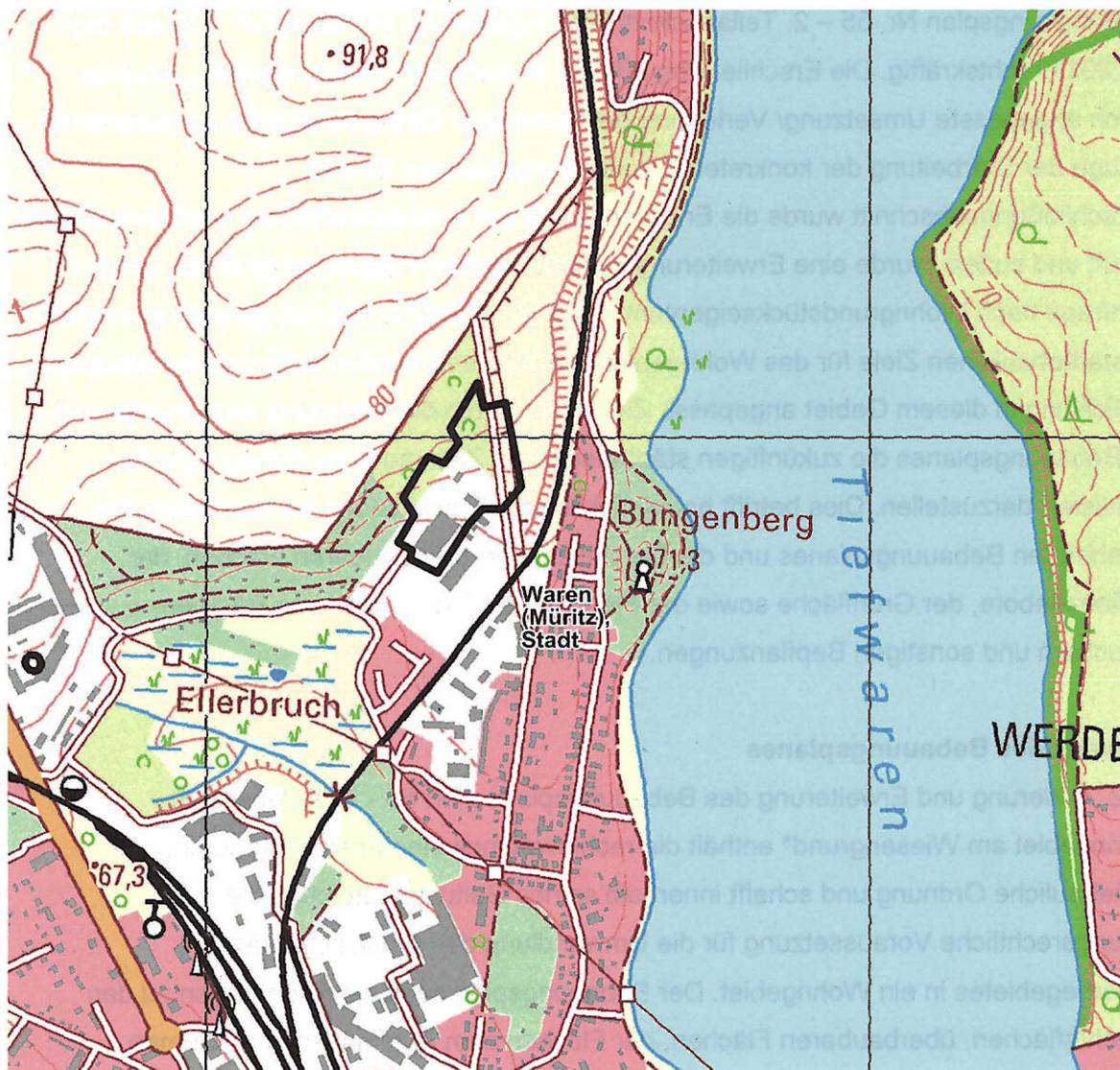


Waren (Müritz), 05.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes	4
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
4.1	Ziele der Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan	8
4.4	Verfahrensprüfung	9
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	12
6.	Inhalt der Satzung	12
6.1	Erläuterungen zu den wesentliche Änderungen und Erweiterungen	13
6.2	Weitere Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	16
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
7.1	Erschließung	19
7.1.1	Äußere Erschließung	19
7.1.2	Innere Erschließung	19
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	20
7.2	Ver- und Entsorgung	20
7.2.1	Trinkwasser	20
7.2.3	Regenwasser	20
7.2.4	Elektrische Energie	21
7.2.5	Gas	21
7.2.6	Telekommunikation	21
7.2.7	Abfallbeseitigung	21
7.3	Brandschutz	21
7.4	Denkmalschutz	21
7.5	Altlasten/Kampfmittel	22
7.6	Immissionen	23
7.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	23
7.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
8.	Durchführung der Maßnahme	30

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 24.08.2015) bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Stadtgebietes. Es ist ein Teilbereich des 2. Teilabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 55. Das Plangebiet ist im Osten durch eine im Abstand von 30 m parallel zum „Buchenweg“ verlaufende Linie begrenzt. Im Südosten des Geltungsbereiches liegt in geringer Entfernung die stillgelegte Bahntrasse Waren-Malchin, welche nunmehr als Draisinenstrecke genutzt wird. Im Süden liegen die bereits bebauten Teilbereiche des Wohngebietes *Wohngebiet am Wiesengrund*. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an eine Kleingartenanlage. Im Westen des Plangebietes liegt eine locker bestandene Gehölzfläche. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke z.T. 15, z.T. 22/1, z.T. 23/1, z.T. 25/3, z.T. 24,3, z.T. 26/3, 186/25, 186/41, 187/2, 187/3, 188/4, 188/5, 188/6, 189/2, 189/4, 189/10, 190/1, 190/2, 190/4, 191/3, z.T. 195/2 und 195/3 der Flur 25 der Gemarkung Waren.

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, um eine zeitlich angepasste Umsetzung/ Verlegung der damaligen Gewerbebetriebe zu garantieren. Im Zuge der Erarbeitung der konkreten Erschließungsplanung für den 4. Erschließungsabschnitt wurde die Erforderlichkeit der Ausbaubreiten der Verkehrsanlagen geprüft und zudem wurde eine Erweiterung der bebaubaren Flächen angestrebt, um der Nachfrage nach Wohngrundstückseigentum in der Stadt Waren (Müritz) gerecht zu werden. Die städtebaulichen Ziele für das Wohngebiet Wiesengrund werden aufgrund der aktuellen Entwicklung in diesem Gebiet angepasst. Ziel ist es, durch die Änderung und Erweiterung 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.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 - 2. Teilabschnitt - **Wohngebiet am Wiesengrund** enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umwandlung des brach liegenden Gewerbegebietes in ein Wohngebiet. Der Bebauungsplan setzt die Änderungen zu den Verkehrsflächen, überbaubaren Flächen, der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

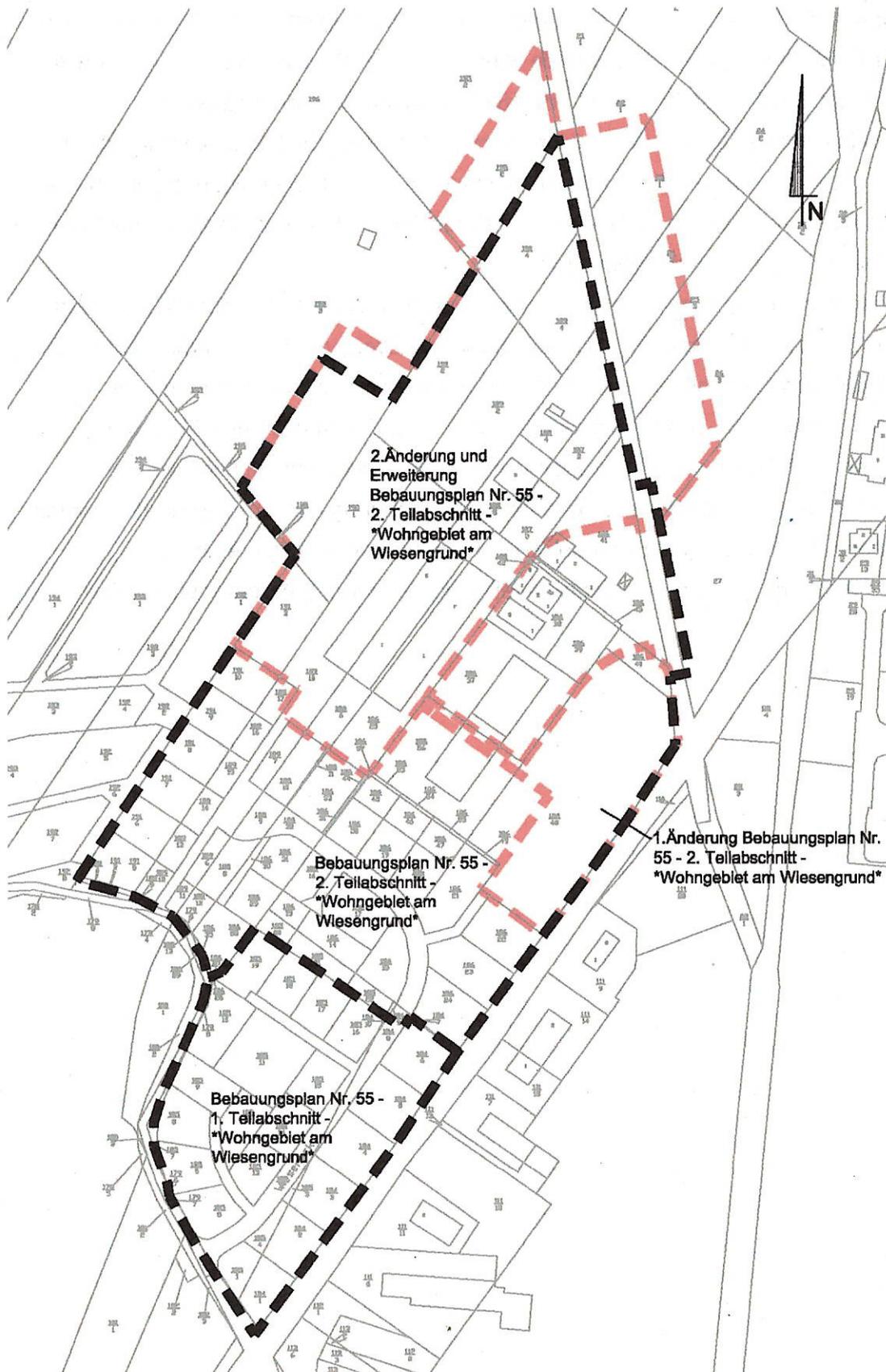
4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

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. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und Erweiterung des 2. Teilabschnittes wurde am 30.09.15 gefasst. (siehe Übersichtskarte über die Planungsabschnitte)

Vom 21.03. bis 22.04.2016 fand die erste öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die Forstbehörde verweist in ihrer Stellungnahme darauf, dass Waldflächen auf den Flurstücken 190/4 und 189/4 überplant worden sind sowie Waldabstände nicht eingehalten werden. Im Norden des Plangebietes ist die Sukzession soweit fortgeschritten, dass nunmehr Waldflächen zum Teil im Plangebiet und angrenzend an den Geltungsbereich liegen und die erforderlichen Abstände von 30 m zwischen Wald und baulichen Anlagen nicht gegeben sind.

Der Geltungsbereich wurde im Norden erweitert, um den entstehenden Konflikt zwischen Wald und Wohnbebauung zu lösen. Maßgebend für die Breite der Erweiterungsfläche ist die Baugrenze auf dem Grundstück Nr. 7. Diese Baugrenze muss ein 30m-Abstand zur Forstfläche gewährleisten, sodass der Geltungsbereich auf dem Flurstück 195/2 um 27 m erweitert wird. Durch die Waldumwandlung auf der Erweiterungsfläche wird der vorgeschriebene Abstand eingehalten und die Wohnbebauung kann im geplanten Rahmen erfolgen (siehe S. 26 „Wald“). Bedingt durch die Planänderung erfolgte eine zweite öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange.



Übersichtskarte über die Planungsabschnitte

4.1 Ziele der Raumordnung

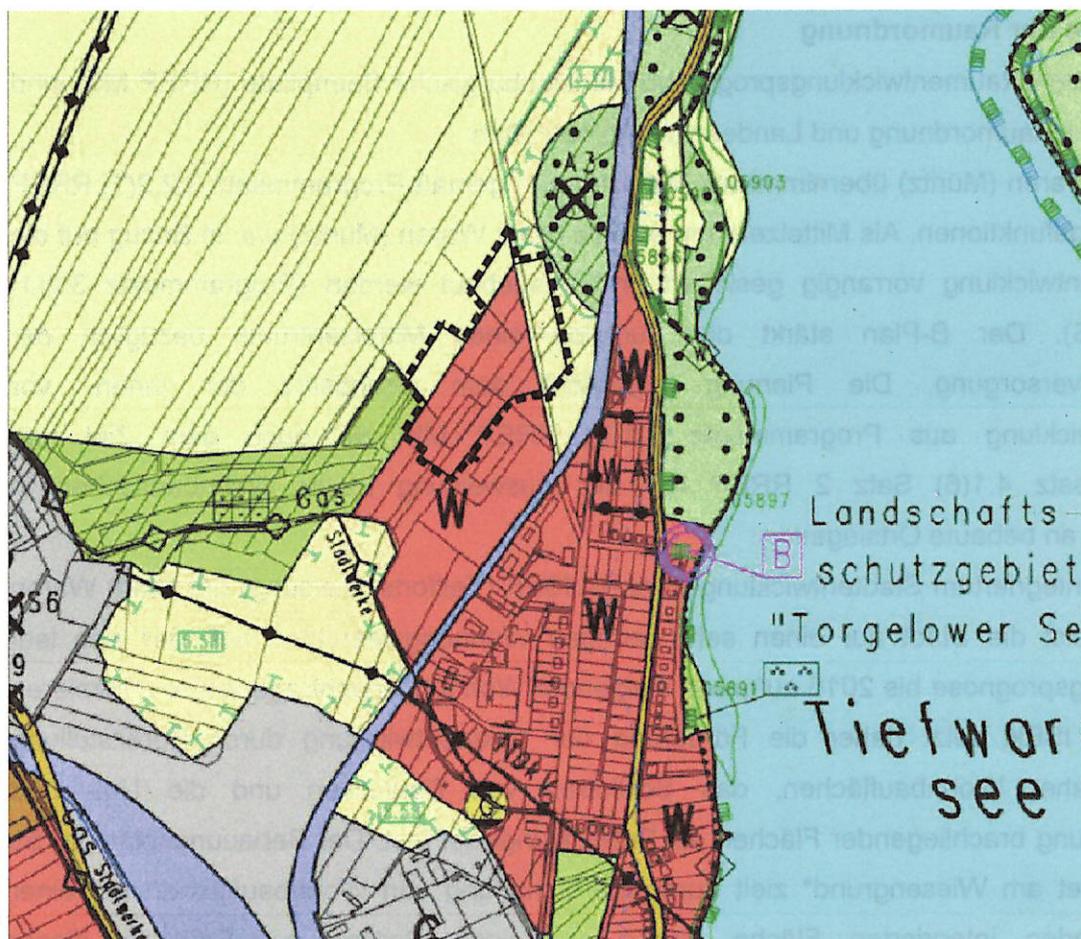
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Die Stadt Waren (Müritz) übernimmt als Mittelzentrum gemäß Programmsatz 3.2.2(1) RREP MS Vorsorgefunktionen. Als Mittelzentrum soll die Stadt Waren (Müritz) u.a. in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden (Programmsatz 3.2(1) RREP MS). Der B-Plan stärkt die Funktion eines Mittelzentrums bezüglich der Wohnraumversorgung. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung aus Programmsatz 4.1(2) RREP MS als auch dem Ziel aus Programmsatz 4.1(6) Satz 2 RREP MS der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen.

Laut dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept ISEK (Teilfortschreibung) der Stadt Waren (Müritz) weist die Stadt nur einen sehr geringen Wohnungsleerstand auf, der sich laut Entwicklungsprognose bis 2015 aufgrund steigender Wohnungsnachfrage weiter minimieren wird. Das ISEK setzt daher die Förderung der Innenentwicklung durch Bereitstellung zentrumsnaher Wohnbauflächen, das Schließen von Baulücken und die Um- und Neugestaltung brachliegender Flächen als Entwicklungsziel fest. Der Bebauungsplan Nr. 55 *Wohngebiet am Wiesengrund* zielt durch die Schaffung von Wohnbauflächen auf einer brachliegenden integrierten Fläche darauf ab, einen Beitrag zur Erfüllung dieser Entwicklungsziele zu leisten.

4.2 Flächennutzungsplan

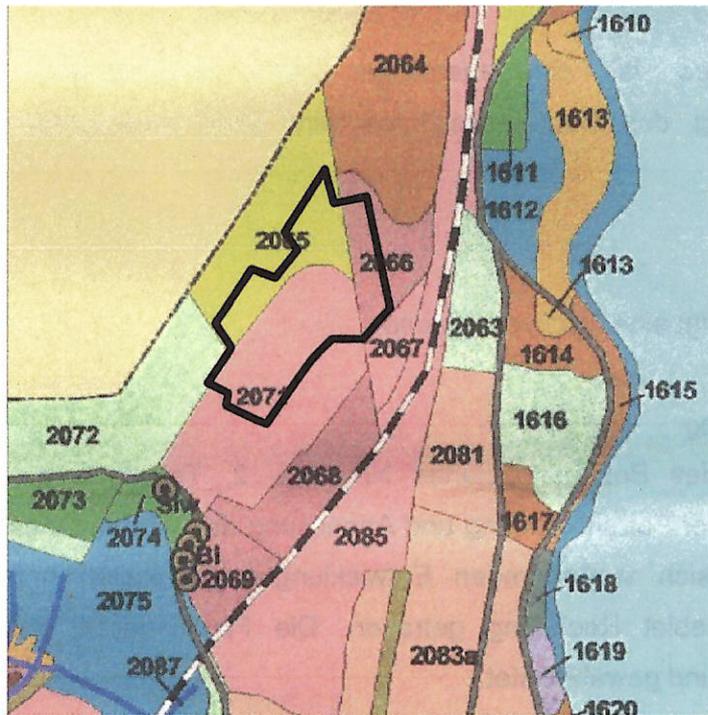
Die Stadt Waren (Müritz) hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt den Großteil der Fläche als Wohnbaugebiet dar. Das neue Wohngebiet umfasst auch Flächen für die Landwirtschaft, östlich des Buchenweges und nördlich der Kleingartenanlage. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes zeigt deutlich den Planungswillen der Stadt Waren (Müritz) auf. Die Abweichung war erst bei der konkreten Gebietsentwicklung erkennbar und wird im Zuge der Berichtigung dem Flächennutzungsplan angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) bearbeitet ign GbR

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) ordnet das Gebiet den Biotoptypen OIG (Gewerbegebiet) unter der Ziff. 2071 und 2066 OBV (Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen) zu. Zukünftig ist dieses Gebiet dem Biotoptyp 14.4.2., lockeres Einzelhausgebiet (OEL) zuzuordnen. Westlich grenzt es an eine strukturarme Kleingartenanlage (2072). Im Westen liegt ein junges, sehr locker bestandenes Gehölz (2065). Dieser Bereich ist im Maßnahmenplan als Sanierungsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)

Die Bebauung der städtischen Fläche steht den Darstellungen im Landschaftsplan nicht entgegen.

4.4 Verfahrensprüfung

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 - 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund* 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.

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 des Bebauungsplanes wird eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht.

Nachverdichtung

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

Andere Maßnahme der Innenentwicklung

Die 2. Änderung und Erweiterung 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 Maßnahme 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.

Die 1. Änderung des 2. Teilabschnittes des Bebauungsplan Nr. 55 wurde nach §13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt und am 30.09.2015 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Das Gebiet umfasst 5.400 m². Es wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt, sodass eine Grundfläche von 1.620 m² entsteht. Die 2. Änderung und Erweiterung zum 2. Teilabschnitt umfasst eine Gebietsgröße von 31.223 m². Mit einer GRZ von 0,3 entsteht eine Grundfläche von 9.367 m². So entsteht eine Grundfläche von insgesamt 10.987 m². Die Grundfläche von 20.000 m² wird somit nicht überschritten, sodass die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt sind.

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 (UVP) 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 2. Änderung und Erweiterung 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.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 21.12.2015) bearbeitet ign GbR

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen brach. Die ehemalige Bebauung des Baustoffhandels Cassens wurde bereits abgebrochen. Im Norden und Osten befinden sich Grünflächen, mit sukzessivem Aufwuchs.

6. Inhalt der Satzung

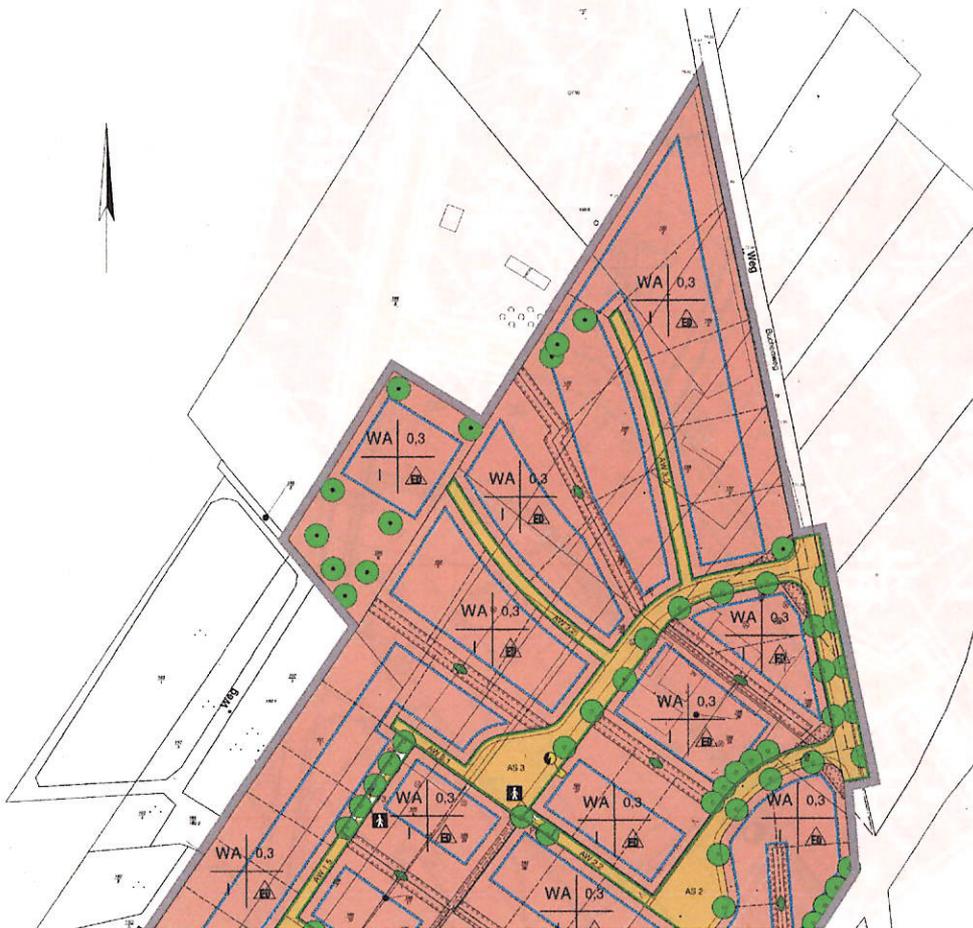
Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 Bau NVO werden ausgeschlossen, da Anlagen für Beherbergungsbetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sich in diesem Bereich des Stadtgebietes nicht einfügen bzw. städtebaulich nicht gewünscht sind. Es sind 28 Grundstücke verschiedener Größe geplant.

Das Plangebiet umfasste ca. 2,92 ha. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde der Geltungsbereich um 2069 m² erweitert, sodass die Größe des Plangebietes nun insgesamt 3,12 ha beträgt.

6.1 Erläuterungen zu den wesentliche Änderungen und Erweiterungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 - 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund* umfasst den 4. Erschließungsabschnitt des Wohngebietes. Das betrifft den Ausbau des Buchenweges und Erweiterungsflächen nördlich und östlich des Buchenweges sowie die Anliegerstraße AS 3 und die Anliegerwege AW 3.1 bis AW 3.3.

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



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 - 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund*

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



Ausschnitt 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 55 - 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund*

2. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 55 - 2. Teilabschnitt - *Wohngebiet am Wiesengrund* - Begründung

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes schließt einen Teil des Buchenweges mit ein, sowie Bereiche der östlich des Buchenweges befindlichen Grundstücke. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft somit parallel zum Buchenweg in einem Abstand von 30 m. Der Buchenweg erschließt nun auch die westlich gelegenen Grundstücke.

Aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde erweitert sich der Geltungsbereich um einen Teilbereich des Flurstücks 195/2.

Verkehrliche Erschließung

Die Anliegerstraße AS 3 wird um eine Grundstückstiefe nach Norden versetzt. Zusätzlich wird der Wendehammer der Anliegerstraße AS 3 in Absprache mit der Stadt Waren (Müritz) und den Versorgungsunternehmen auf ein anforderungsgerechtes Maß reduziert. Die Änderung der Verkehrsfläche hat Auswirkungen auf die Größe und Einteilung der Grundstücksflächen.

Durch dieses neue Erschließungsnetz entfällt der Anliegerweg 3.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die neuen Anliegerwege 3.1 und 3.3 beginnen am Wendehammer und münden in einer fußläufigen Verbindung, welche den 4. Erschließungsabschnitt mit dem südwestlichen und südöstlichen Wohngebiet verbindet.

Anpflanzgebote

Die Anpflanzgebote für Bäume werden an der AS 3 und am F 3.2 aufrechterhalten. Durch die Verkürzung des Fußweges F 3.1 können hier 2 Baumfestsetzungen nicht aufrechterhalten werden. Zusätzlich werden am Buchenweg 7 Baumpflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzgebote werden nunmehr textlich festgesetzt, da somit eine höhere Flexibilität für die Leitungsverlegung im Straßenbau und den künftigen Zufahrten der Grundstückseigentümer gewährleistet wird.

Überbaubare Fläche

Entsprechend der Änderungen der Verkehrs- und Grundstücksflächen wird die überbaubare Fläche den neuen Gegebenheiten angepasst. Der Bebauungsplan richtet sich nach der aktuellen Nachfrage vieler Bauwilliger nach größeren Grundstücken. Diese Wünsche wurden in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Grundstücksgrößen wurden angepasst und reichen nun von möglichen 600 m² bis 1400 m².

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein Teil des Flurstückes 195/2 wird nach seiner rechtskräftigen Waldumwandlung als Maßnahmenfläche festgesetzt. Der Baumbestand wird auf eine lockere Bestockung reduziert

und durch kleinwüchsige Sträucher ergänzt, sodass ein Waldrand ähnlicher Charakter entsteht. Dieser Zustand ist dauerhaft durch Pflegemaßnahmen zu sichern.

Baurecht ab Eintritt eines bestimmten Umstandes

Auf den Flurstücken 190/4 und 189/4 und 195/2 ist durch jahrelange Sukzession Wald entstanden. Nach Absprache mit der Forstbehörde wird auf den Flurstücken 190/4 und 189/4 eine Waldumwandlung durchgeführt, um die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zu zuführen. Auch an der nordwestlichen Grenze auf einem Teil des Flurstücks 195/2 soll eine Waldumwandlung erfolgen und eine Maßnahmenfläche entstehen. Diese Fläche dient als Waldabstand. Da sich das Flurstück 195/2 nicht im Eigentum der Stadt befindet, kann die Waldumwandlung auf dieser Fläche zeitlich nicht sicher benannt werden.

Die Stadt wird den Antrag zur Waldumwandlung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der Forstbehörde stellen, sodass das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) erst baulich genutzt werden kann, wenn die Waldumwandlung der für die auf den Flurstücken 195/2 (Teilfläche), 190/4 und 189/4 befindlichen Waldflächen abgeschlossen ist. Nach Eintritt dieses Umstandes entspricht die Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) der Nutzung des übrigen Wohngebietes WA1.

Diese Regelung greift nicht auf die Grundstücke Nr. 5 und Nr. 6. Hier wird seitens der Forstbehörde eine Ausnahme von dem gesetzlich erforderlichen Waldabstand in Aussicht gestellt, da zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung ein öffentlicher Verkehrsweg liegt. Damit werden die Grundstücke 5 und 6 dem WA 1 zugeordnet.

Für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen

Die Grundstücke mit den Nummern 1-6 sind im Bebauungsplan als Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnet. Die Sanierung der Fläche wird entsprechend der Empfehlungen des geotechnischen Berichts im Zuge der Erschließung erfolgen.

6.2 Weitere Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden um der Nachfrage nach Wohngrundstückseigentum in der Stadt Waren (Müritz), gerecht zu werden. Es werden Grundstücksgrößen von 600 bis 1400m² empfohlen, da vor allem größere Grundstücke nachgefragt sind.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen. Das Plangebiet soll vorrangig zu Wohnzwecken genutzt werden und die Nachfrage nach Wohngrundstückseigentum bedienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes würden diesem Ziel entgegenstehen. Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

werden sich wegen ihres größeren Flächenbedarfs und der nutzungsbezogenen Bauwerke nicht in das angestrebte Erscheinungsbild des Gebietes einfügen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Dazu kommt, dass die Erschließungsanlagen nicht auf das Verkehrsaufkommen solcher Betriebe ausgelegt sind. Es wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig ist. Damit soll der angestrebte Grundcharakter einer Eigenheimsiedlung gewahrt bleiben.

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. Sie bieten den zukünftigen Bauherren einen ausreichenden Freiraum zur Gestaltung ihrer Grundstücke.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und zulässige Anlagen nach Landesrecht sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Auf den Grundstücken Nr. 5 und 6 wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses die Baugrenzen eingerückt, um einen 30 m Abstand von baulichen Anlagen zur nordöstlichen Forstfläche sicherzustellen.

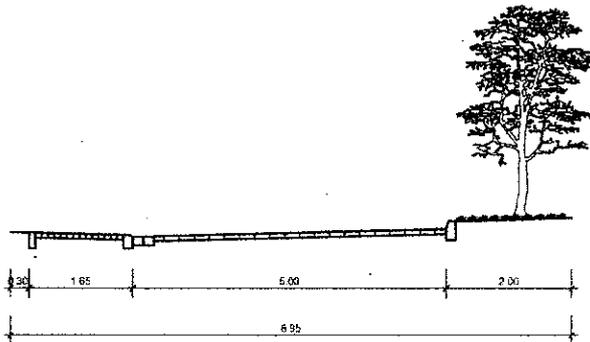
Höhenlage baulichen Anlagen

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. Durch diese Festsetzung wird die Grundlage für eine abgestimmte Höhenentwicklung der Bebauung des Gebietes gelegt.

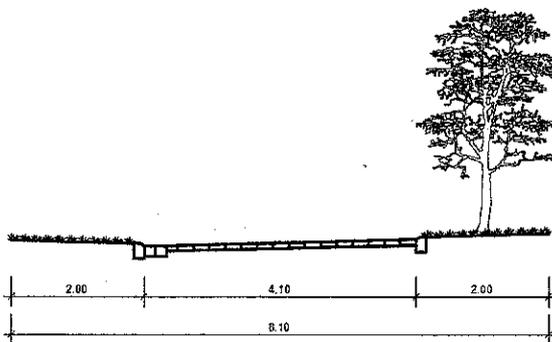
Verkehrsflächen

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

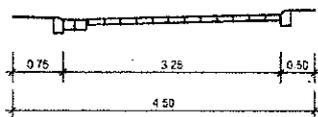
Buchenweg



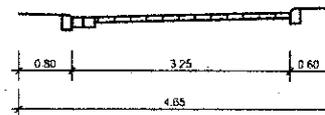
Anliegerstraße AS 3



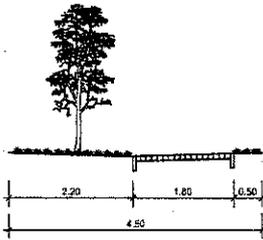
Anliegerweg AW 3.2 & AW 3.1



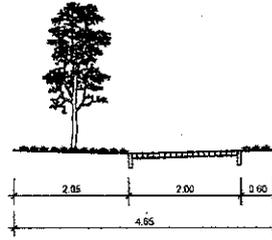
Anliegerweg AW 1.5 & 3.3



Fußweg F 3.2



Fußweg F 3.1



Grünflächen

Am Buchenweg wird das Anpflanzen einer Baumreihe festgesetzt. Die Anliegerstraße AS 3 wird einseitig mit Bäumen begrünt. Am Fußweg F 3.1 werden 3 Baumpflanzungen festgesetzt. Am Fußweg F 3.2 werden 2 Baumpflanzungen festgesetzt. Auf dem Grundstück Nr. 28 besteht ein Erhaltungsgebot für einige Birken des ruderalen Gehölzaufwuchses.

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.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Erschließung

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.

7.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße *Buchenweg* durch eine Anliegerstraße. Zur Geschwindigkeitsreduktion soll das Vorfahrtsgebot *rechts vor links* gelten. Die Sichtfelder sind entsprechend bemessen.

Die Anliegerstraßen sind nur durch Fußwege miteinander verbunden. Von der Anliegerstraße AS 3 gehen drei Anliegerwege aus. Die Anliegerwege erschließen die erweiterten Grundstücksflächen, wobei die Anliegerwege 3.1 und 3.3 eine geringe Länge von 10 m und 16 m aufweisen. Die Erschließung entspricht weiterhin den Anforderungen eines

allgemeinen Wohngebietes. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung werden die Hinweise der DIN 18040-3 berücksichtigt.

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.

7.2 Ver- und Entsorgung

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.

Um die Qualität des Trinkwassers laut geltender Trinkwasserverordnung nachzuweisen, wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung sowie nach Herstellung der Anlage eine Probennahme zur Freigabe beim Gesundheitsamt beantragt.

7.2.2 Abwasser

Der Müritz Wasser/Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Das Schmutzwasser wird in Leitungen gesammelt und in die Kläranlage eingeleitet. Das Abwasser im Gebiet wird in Freigefällekanälen im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt. Das neue Schmutzwassernetz wird an das bestehende Netz angeschlossen.

7.2.3 Regenwasser

Im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 - 2. Teilbereich - **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. Nach Vorlage der endgültigen Erschließungsplanung wird der Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Wasser/ Abwasserverband Müritz in Zusammenarbeit mit der Stadt Waren (Müritz) gestellt.

7.2.4 Elektrische Energie

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

7.2.5 Gas

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

7.2.6 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.

7.2.7 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.

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).

7.3 Brandschutz

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

7.4 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.

7.5 Altlasten/Kampfmittel

Nördlich des Untersuchungsgebietes befindet sich die rekultivierte, eingezäunte und verschlossene Hausmülldeponie „Mülldeponie Am Blitz, Am Buchenweg“. Die Deponie wurde als Altablagerungsfläche Nr. 3 in den Flächennutzungsplan aufgenommen und als eine mit Erdstoff abgedeckte und planierte ehemalige Hausmülldeponie definiert. In einer Gefährdungsabschätzung konnten keine Belastungen festgestellt werden. Die Rekultivierung der Deponie ist abgeschlossen, zwischenzeitlich wurde sie als Wald eingestuft. Die Deponie auf dem südlich angrenzenden Flurstück 27 befindet sich ein Altözwischenlager der Fuhse-Transport GmbH. Östlich des Buchenweges befindet sich eine unbebaute, teilweise vermüllte Freifläche. Bis 1989/1990 wurde sie als Holzlagerplatz und Lagerfläche für gegenüberliegende Betriebe genutzt. Für diese Verdachtsfläche östlich des Buchenweges wurde ein geotechnischer Bericht durch ein Sachverständigenbüro erstellt. Dazu wurden Bodenproben entnommen und auf ihre Belastung geprüft. Die Kontaminationsauswertung dieser Erdstoffproben vom 26.01.2015 ergab, dass die Bodenproben nach der Zuordnung nach LAGA in die Bodenklasse Z2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) eingestuft werden. Im Zuge der Erschließung wird der gesamte Oberboden in diesem Bereich von Grobteilen gereinigt und das Material fachgerecht entsorgt. Dann erfolgen weitere Untersuchungen unter der Aufsicht eines in Altlasten erfahrenen Ingenieurbüros.

Auf den Flächen westlich des Buchenweges können noch Fundamentreste und Leitungen der abgebrochenen Gewerbebetriebe vorhanden sein.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub 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.

7.6 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.

7.7 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.

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.

7.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Naturschutzgebiete

N 139 Ostufer Tiefwaren – Falkenhäger Bruch

Das Naturschutzgebiet liegt rd. 780 m östlich vom Plangebiet am Ostufer des Tiefwareensees. Es ist durch den Tiefwareensee vom Plangebiet getrennt. Das Schutzgebiet ist aufgrund seiner Entfernung zum Vorhaben nicht betroffen.

• Nationalparke

Der Müritz-Nationalpark beginnt rd. 2.500 m südlich des Plangebiets an der Feisneck. Er ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

• Landschaftsschutzgebiete

L 46 Torgelower See

Östlich des Plangebietes in rd. 200 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Torgelower See.

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**

Es sind keine Naturparke 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:

MUE05856 - Nasswiese am Ortsausgang von Waren nach Falkenberg

Seggen- und binsenreiche Nasswiesen; Röhrichtbestände und Riede

Das Biotop liegt nordöstlich rd. 100 m entfernt.

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

MUE05902 - Erlen- Birkenbruch nordöstlich von Waren

Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Das Biotop liegt nordöstlich rd. 130 m entfernt vom Plangebiet.

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.

MUE05891- 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.

MUE 05903 - See; Phragmites-Röhricht

Das geschützte Biotop liegt ca. 250 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.

MUENEU01 - Ellerbruch am Wiesengrund in Waren/Müritz

Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
Der Ellerbruch liegt rd. 100m südwestlich vom Plangebiet entfernt. Die Nutzung innerhalb des Planareals beeinflusst diesen Bereich kaum. Das Biotop wird nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

MUENEU02 - Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; Staudenflur; aufgelassen

Röhrichtbestände und Riede

Das Biotop liegt rd. 280m südlich vom Plangebiet entfernt. Das Biotop wird nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

- **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

Im Osten des Plangebietes befindet sich in ca. 700 m Entfernung das FFH- Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“ DE 2442-301

Es ist durch die Entfernung nicht betroffen.

Es befinden sich in einem Umkreis von mehr als 3000m Entfernung zum Plangebiet weitere FFH- Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete, die aufgrund der großen Distanz keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben erfahren.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Notwendige Baumfällungen werden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) oder dem Kompensationserlass MV beantragt und ausgeglichen. Die künftigen Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde, der Stadt oder dem Landkreis zu stellen. Die erforderliche Genehmigung für die Fällung des Baumes in der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Stadt (Waren) bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Auf den Flurstücken 190/4 und 189/4 und 195/2 ist durch jahrelange Sukzession Wald entstanden. Die Flächen der Flurstücke 190/4 und 189/4 werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt. Im Westen schließt sich ein 27 m breiter Streifen auf dem Flurstück Nr. 195/2 an. Dieser soll als Abstandsrün zwischen dem Wohngebiet und dem Wald fungieren und wird als Maßnahmenfläche festgesetzt. Es soll eine waldrandähnliche Gestaltung mit Bäumen und Sträuchern entstehen. Die Maßnahmenfläche ist zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um diese Nutzungsziele zu erreichen, ist eine Waldumwandlung auf den erforderlichen Flächen 190/4, 189/4 und zum Teil 195/2 notwendig. Die Forstbehörde stellt diese Flächen in

Aussicht. Der Ausgleich erfolgt durch die Stadt Waren (Müritz) auf noch näher abzustimmenden Ersatzforstflächen.

Im Nordosten des Plangebietes liegen weitere Waldflächen. Um den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand baulicher Anlagen zu Waldflächen sicher zu stellen, sind die Baugrenzen auf den Grundstücken Nr. 5 und Nr. 6 eingerückt.

• **Geschützte Arten**

Für die artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens und die Einschätzung potentieller Habitate erfolgte am 06.06.2016 eine Vorortkontrolle einschließlich Fotodokumentation. Außerdem wurden der Baum- und Strauchbestand sowie die Wiesenfläche nach Nestern, Höhlen, Einfluglöchern und Resten von Brutstätten abgesucht, um so potentielle Lebensräume abschätzen zu können. In die Bewertung gehen auch Daten verschiedener Informationsquellen (Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz sowie Artensteckbriefe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern) mit ein.

Von dem Vorhaben gehen folgende Wirkungen aus, die eine Beeinträchtigung der betrachteten Arten nach sich ziehen könnten:

- temporäre Lärmemission während der Beräumungs- und Bauphase
- Erschütterungen durch das Baugeschehen
- Temporäre optische Störungen durch Baufahrzeuge
- Entfernen potentieller Habitate
- Flächenversiegelung durch Überbauung
- Dauerhafte menschliche Präsenz

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 9.000 m² und beschränkt sich auf den Bereich östlich und nordwestlich des Buchenweges. Östlich des Buchenweges bestehen Offenlandstrukturen mit vereinzelt Gehölzen, darunter Birken und Robinien, Holunder und Wildrosen. Die Freifläche ist vereinzelt mit spärlichen Wiesenkräutern und Gräsern bewachsen. Der Großteil der Fläche weist jedoch bereits eine dichte kniehohe Vegetation auf. Es wurden zwei Haufen mit Holzablagerungen im Untersuchungsraum gefunden, sowie vereinzelt Bretter und wenige Betonplatten und alte Reifen, sowie Gartenabfälle. Im Nordwesten des Buchenweges stehen in den Randbereichen der untersuchten Fläche junge Eichen und Birken, die einen zusammenhängenden Gehölzbestand bilden. Die Jungbäume liegen zum Teil umgebrochen auf der Freifläche. Vereinzelt sind noch Betonplatten und Fundamentreste auf dem Gelände zu finden. Im Westen befindet sich eine kleine Böschung. Im Ergebnis wurde der Fokus der Betrachtungen auf baum- und offenlandbewohnende Arten der Taxa Vögel sowie auf Reptilien und Fledermäuse gerichtet.

Europäische Vogelarten

Die im UG vorhandenen Lebensräume wären von ihrer strukturellen Ausstattung her für Brutvögel mit frei liegendem Nest, hier insbesondere Singvögel, geeignet. Als weniger störungssensible Arten können hier Elster, Ringeltaube, Amsel, Grünfink und Gierlitz, die regelmäßig in Siedlungsrandbereichen brüten, genannt werden.

Die im Untersuchungsgebiet zu erwartenden häufigen Brutvogelarten sind in Mecklenburg Vorpommern weit verbreitet und nicht bestandsgefährdet. Als Kulturfolger tolerieren sie die Nähe des Menschen und haben hinsichtlich akustischer und visueller Störungen eine hohe Reizschwelle. Von einer erheblichen Störung durch das Baugeschehen im Hinblick auf die Erhaltung der lokalen Population dieser Arten kann nicht ausgegangen werden, da in unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsraumes vergleichbare Strukturen gegeben sind. Es ist von einem Gewöhnungseffekt der Arten auszugehen. Als Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf den Konflikt mit dem Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG sollen die anfallenden Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen außerhalb der Brutzeit (1. August bis 28. Februar) stattfinden.

Im Gebiet östlich des Buchenweges kann das Vorkommen bestandsgefährdeter Offenlandbrüter, wie Braunkehlchen und Feldschwirl nicht ausgeschlossen werden. Um einen Verbotstatbestand zu vermeiden, sollte vor Baufeldberäumung das Baufeld auf Besatz überprüft werden. Bei Besatz sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten erfolgen, somit von Oktober bis Februar. Das Vorhaben würde durch die Zunahme von Störungen, insbesondere durch menschliche Präsenz, teilweise zu einem Ausweichen von Individuen in angrenzende Lebensräume führen.

Vor Ort wurden keine Brutstätten und Reste von Brutstätten heimischer Vogelarten gefunden.

Arten nach Anhang IV FFH-RL

Fledermäuse

Die Strukturen im Untersuchungsgebiet, bestehend aus Wiesenflächen mit wenigen Bäumen und Sträuchern stellen potentielle Jagdhabitats und Durchflugsgebiete für Fledermausarten dar. Das Vorhabengebiet weist keinen Altbaumbestand oder eine Bebauung auf. Es wurden an den Bäumen innerhalb des UG keine Höhlen gefunden, die für Fledermäuse geeignete Ausformungen aufweisen. Es wird herausgestellt, dass für diese Tiergruppe innerhalb des UG keine potentiellen Ruhe- und Reproduktionsstätten vorhanden sind. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes treten weitere Landschaftselemente auf, die mögliche Jagdgebiete darstellen, vor allem die Bereiche östlich und nördlich des Plangebietes können weiterhin als Jagdgebiet sowie als Durchflugsstrecke genutzt werden.

Reptilien

Von den Reptilien kann die Zauneidechse *Lacerta agilis* als relevante Art nach Anhang IV FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet erwartet werden. Im Plangebiet sind für die Zauneidechse durch die offenen Lebensräume mit oftmals schütterer Ruderalvegetation und günstigen Versteckmöglichkeiten durch vereinzelte Holzablagerungen günstige Lebensraumbedingungen vorhanden. Diese potentiellen Lebensräume befinden sich östlich des Buchenweges und zum Teil nordwestlich des Buchenweges. Bei der Begehung des Untersuchungsgebietes wurden keine Zauneidechsen gefunden, aber eine Blindschleiche gesichtet.

Sollten mögliche Freiräume für Reptilien durch die zukünftige Nutzung verloren gehen, stehen als Ausweichmöglichkeiten Flächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung (im Osten des Geltungsbereiches). Das Vorhaben würde nicht zu einer merklichen Beeinträchtigung einer lokalen Population führen.

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Vergrämen potentieller Individuen durch Beseitigung der umgebenden, Deckung gebenden Vegetation (Mahd) und Lenkung zu den neuen Habitaten, angrenzendes Offenland im Osten und Norden (April bis Mai) oder Einsammeln und Aussetzen der Individuen auf geeignete Ausweichflächen durch eine qualifizierte Fachkraft. Letztere Maßnahme ist im September durchzuführen, bevor die Eidechsen ihre Winterquartiere aufsuchen.

Dafür ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Um ein Eindringen während der Bauzeit von im Gebiet potenziell vorkommenden Reptilien in das Baufeld zu vermeiden, sind Bauflächen mittels Fangzäunen vom Umland abzugrenzen. Zur Minimierung des Tötungsrisikos müssen aufgefundene Individuen auf geeignete Flächen außerhalb des Baufeldes verbracht werden.

Außerdem ist im Rahmen einer Bauzeitenregelung und im Hinblick auf das Tötungsrisiko in potenziellen Winterlebensräumen die Zeit der Überwinterung (Oktober bis Februar) als Bauzeit auszuschließen.

Maßnahmen im Überblick

Baumfällung, Gebüschbeseitigung	August bis Februar	Brutvögel
Prüfung auf Besatz Offenlandbrüter, dann Vergrämung Eidechsen durch Mahd und Beseitigung Holzablagerungen etc.	April bis Mai	Brutvögel Eidechsen

Oder Einsammeln und Aussetzen der Eidechsen auf geeignete Ausweichflächen	September	Eidechsen
Ausnahmegenehmigung		Eidechsen
Bauzeitenregelung für Überwinterung	Ausschluss Oktober bis Februar	Eidechsen
Abgrenzung Baufeld		Eidechsen

8. Durchführung der Maßnahme

Die Stadt Waren (Müritz) wird die Erschließung des Gebietes gemeinsam mit den Grundstückseigentümern durchführen und die Erschließung federführend leiten. Mit den beteiligten Grundstückseigentümern hat die Stadt Waren (Müritz) einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, in dem alle Fragen der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme sowie die Übernahme der öffentlichen Flächen durch die Stadt Waren (Müritz) geregelt sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Stadt Waren (Müritz) nur die Kosten für ihren Anteil am Gebiet trägt. Die Kosten der Maßnahme werden durch den Verkauf der Grundstücke refinanziert.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 05.10.2016 gebilligt.

Waren (Müritz), 19.10.2016



Bürgermeister

