

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 11. Juni 2013
(BGBL. I S. 1548) zur Satzung der



STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72
*Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee***

für das Gebiet

zwischen dem Parkplatz in der Nordstadt und dem Tiefwareensee,
südlich der vorhandenen Gärten, westlich der Wasserfläche des Tiefwareensees,
nördlich der Grünfläche am Tiefwareensee und ostwärts des Rad- und Fußweges am
Tiefwareensee.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Zweck des Bebauungsplanes	5
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	5
1.5	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
1.6	Inhalt der Satzung.....	7
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
1.7.1	Erschließung.....	8
1.7.1.1	Äußere Erschließung	8
1.7.1.2	Innere Erschließung.....	8
1.7.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8
1.7.2	Ver- und Entsorgung.....	9
1.7.2.1	Trinkwasser	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
1.7.3	Telekommunikation.....	9
1.7.4	Abfallbeseitigung	9
1.7.5	Brandschutz.....	10
1.7.6	Denkmalschutz	10
1.7.7	Altlasten/Kampfmittel	10
1.7.8	Immissionen	11
1.7.9	Klimaschutz / Klimaanpassung	11
1.7.10	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
1.7.11	Durchführung der Maßnahme	15
2.	Umweltbericht.....	16
2.1	Einleitung.....	16
2.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	16
2.1.2	Geplante Nutzung.....	17
2.1.3	Ziele des Umweltschutzes	18
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes	18
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
2.2.2.1	Durchführung der Planung.....	18
2.2.2.2	Nichtdurchführung der Planung	20
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
3.	Zusätzliche Angaben	22
3.1	Verwendete technische Verfahren	22
3.2	Maßnahmen des Monitoring	22
3.3	Zusammenfassung	22

Anlagen:

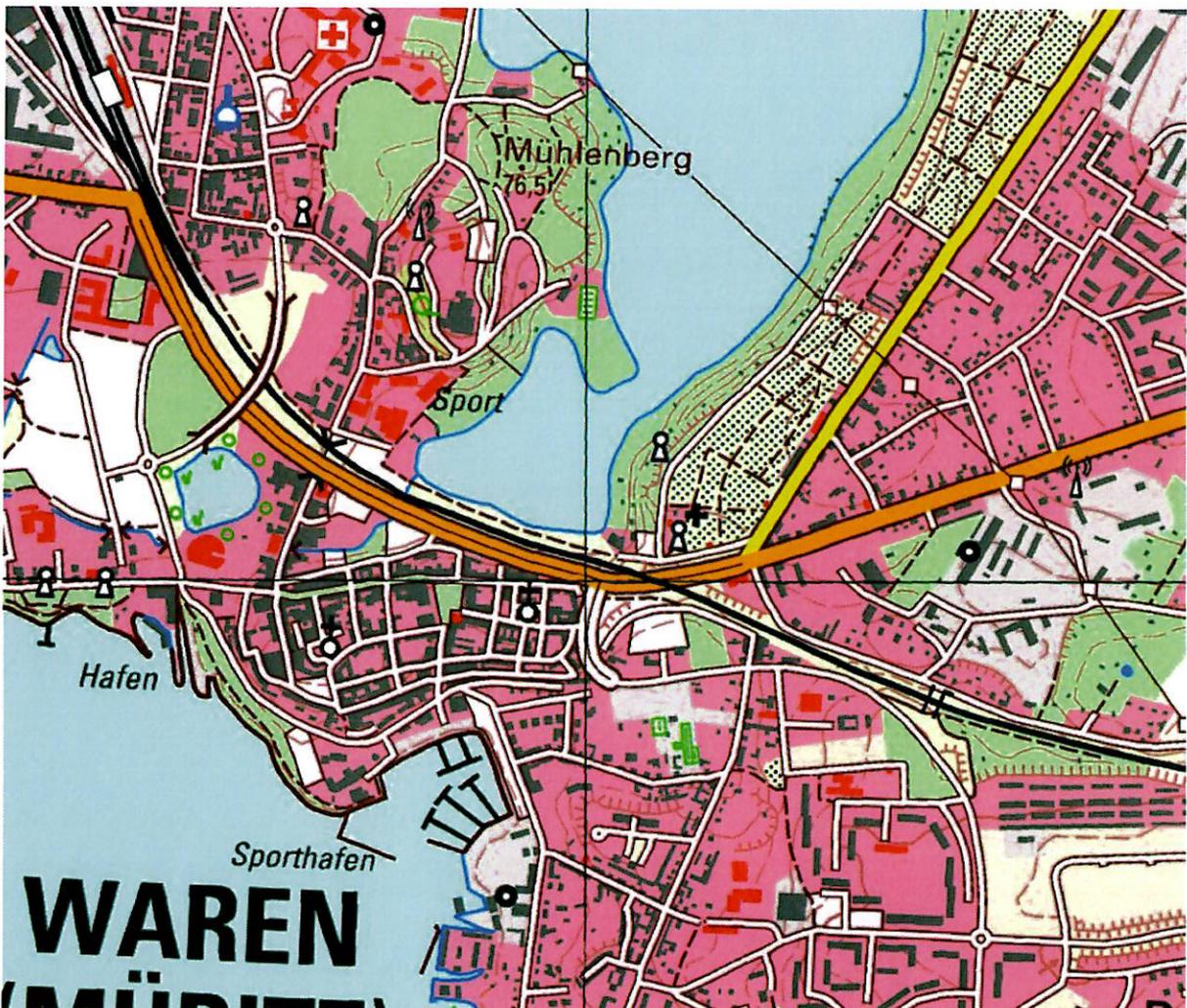
Anlage 1 Umweltprüfung

Anlage 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Anlage 3 Artenschutzrechtliches Gutachten

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte

Das Plangebiet liegt in der Nordstadt von Waren (Müritz) zwischen dem Parkplatz und dem Tiefwareensee.

Die vorhandenen Gärten grenzen im Norden an das Plangebiet. Im Osten reicht es bis an die Wasserfläche des Tiefwareensees. Im Süden schließt es an die Grünfläche am Tiefwareensee an. Im Westen ist es durch den Rad- und Fußweg am Tiefwareensee begrenzt.

Das Plangebiet ist eingezäunt und umfasst Teilflächen der Flurstücke 1/1, 2/6 und 50/9 der Flur 6 und ein Teilstück aus 71/1 der Flur 9 der Gemarkung Waren.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

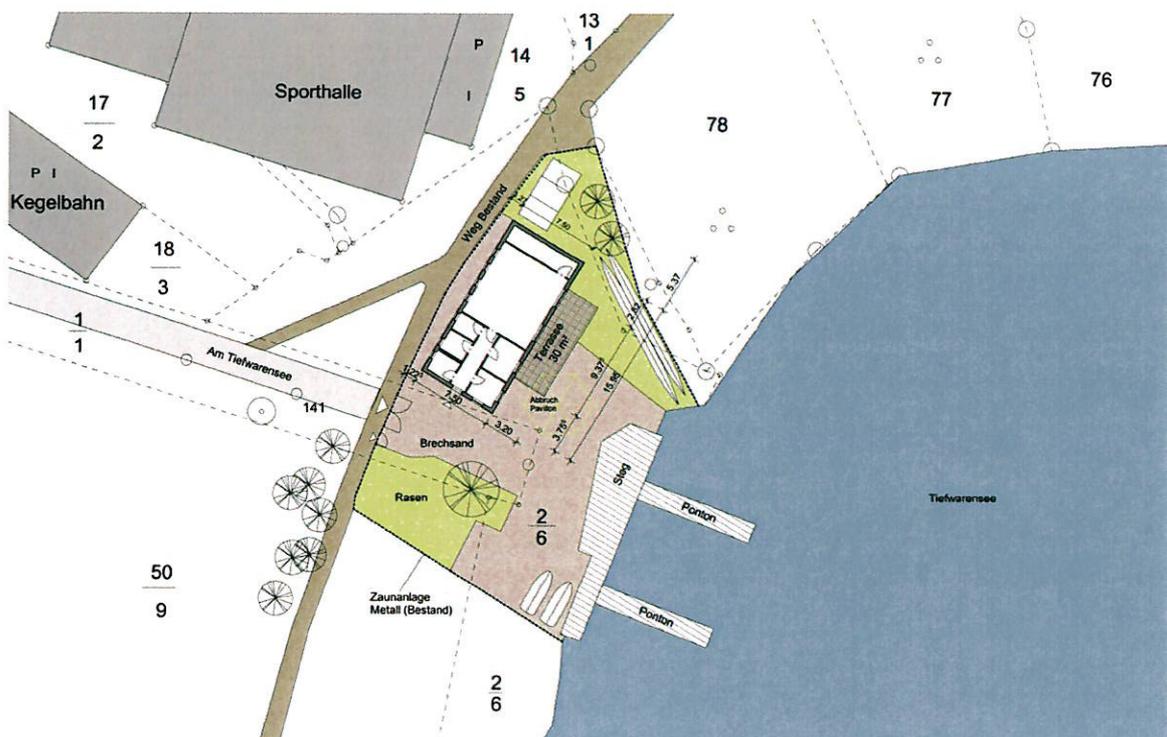
Der Eisenbahner Sportverein Waren e. V. (ESV) plant auf dem Grundstück ein Vereinsheim zu errichten.



Visualisierung Vereinsheim

Das Gebäude erhält eine der Umgebung angepasste Holzfassade und ein begrüntes Flachdach.

Das Vereinsheim beinhaltet ein Büro für den Bootsverleih und ein Vereinsbüro. Diesen sind sanitäre Anlagen und eine Teeküche zugeordnet. Ein Versammlungsraum und ein Lagerraum schließen an. Vor dem Versammlungsraum wird eine Terrasse angelegt.



Lageplan; Quelle

Die vorhandenen 3 Container werden der Gestaltung des Vereinsheimes angepasst und erhalten die gleiche Fassadengestaltung wie das Vereinsheim.

Der vorhandene Pavillon wird abgebrochen.

1.3 Zweck des Bebauungsplanes

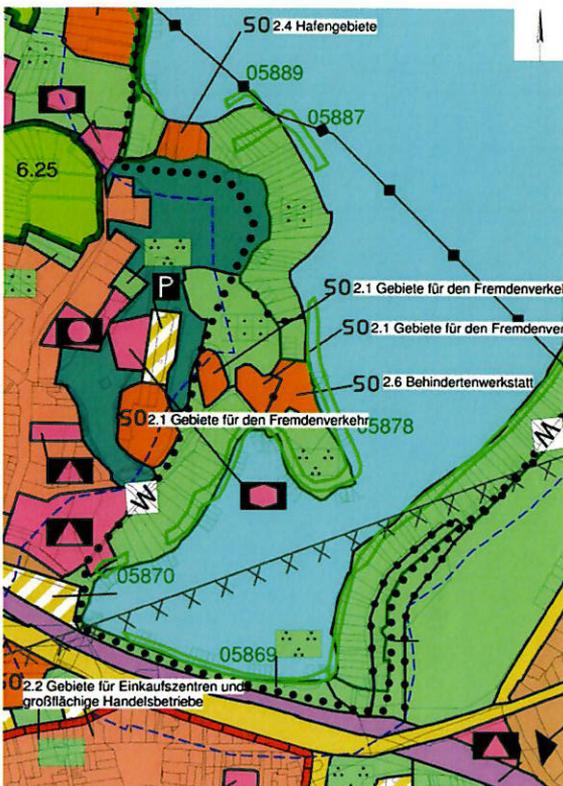
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau des Vereinsheimes und die zukünftige Nutzung des Grundstückes. Er setzt den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Nachverdichtung des Grundstückes fest.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) ist der Bereich als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Im heutigen Erscheinungsbild stellt sich die durch den ESV genutzte Fläche als Teil der öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich des Tiefwareensees dar. Wegen der Nähe zum bebauten Bereich nördlich des Parkplatzes fügt sich auch die bereits vorhandene Einfriedigung in das Gesamtbild ein. Durch das Vorhaben wird sich dieser Eindruck nicht wesentlich ändern und das Erscheinungsbild einer zusammenhängenden Öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben.

Eine Einzäunung von öffentlichen Grünflächen ist in der Stadt Waren (Müritz) nicht unüblich. So sind viele Spielplätze teilweise eingezäunt und nur zu bestimmten Zeiten nutzbar. Grünflächen, wie der Friedhof, werden sogar nachts geschlossen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: Geoportal M-V.de)

Das Plangebiet ist ein Teil einer öffentlichen Grünfläche, die sich von den Gärten am Westufer des Tiefwarenses entlang seines Südufers bis zu den Gärten an seinem Ostufer erstreckt.

Das Plangebiet ist eingezäunt und wird von dem Eisenbahner Sportverein Waren e. V. für seine wassersportlichen Aktivitäten genutzt.

Das Gelände ist zu rd. 60 % mit einer wassergebundenen Decke befestigt und mit einem Pavillon bebaut. Die restliche Fläche ist mit Rasen und 3 Großgehölzen bewachsen.

Zum Tiefwareensee besteht eine Steganlage mit 2 Schwimmbrücken.

Auf dem Gelände werden zusätzlich Boote sowie Bootszubehör in 3 Containern gelagert.

Neben den Aktivitäten des Eisenbahner Sportvereines Waren e. V. werden in der Saison durch den ESV auch Boote vermietet.

1.6 Inhalt der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau eines Vereinsheimes und regelt die zukünftige Nutzung des Grundstückes.

Nutzung

Die Nutzung des Grundstückes wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* festgesetzt. Es soll auf dieser Fläche ein Vereinsheim mit Nebenanlagen für den ESV entstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* setzt

120 m² Grundfläche für das Vereinsheim

30 m² Grundfläche für Nebenanlagen und

30 m² Grundfläche für eine Terrasse

fest.

Die Firsthöhe wird bis maximal 4,00 m über der mittleren Höhe des überbauten Geländes festgesetzt. Die Höhenbegrenzung fügt das geplante Gebäude in die benachbarte Bebauung der Gärten ein.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Minimierung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Dachform ein flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 7° festgesetzt. Diese Festsetzung minimiert das Gebäudevolumen auf ein Mindestmaß. Weiter wird eine Dachbegrünung festgesetzt, um den Neubau in das Landschaftsbild einzubinden.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die auf dem Grundstück vorhandenen Großgehölze sind während der Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Entwicklungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff durch eine zusätzliche Vollversiegelung durch den geplanten Neubau ist eine Dachbegrünung festgesetzt worden. Hierdurch wird ein wertvolles Trockenbiotop geschaffen, das einen durch seine Höhenlage, geschützten Lebensraum für zahlreiche Arten darstellt.

Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann wegen der geringen Größe des Grundstückes nicht innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Als Ersatzmaßnahme werden eine Beseitigung der bestehenden Verbauung des direkt südlich anschließenden Uferbereiches und die naturnahe Gestaltung dieses Abschnittes des Gewässerufers durchgeführt.

Hierdurch wird der Eingriff insgesamt ausgeglichen.

Die Ersatzmaßnahme wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

1.7.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt ostwärts des öffentlichen Parkplatzes am Ufer des Tiefwareensees. Das Grundstück ist durch eine vorhandene Straße, einen Radweg und einen Fußweg erschlossen. Die bestehenden Straßen sind bedarfsgerecht ausgebaut.

1.7.1.2 Innere Erschließung

Das Grundstück bedarf keiner weiteren inneren Erschließung. Durch die vorhandene wassergebundene Befestigung auf dem Grundstück ist ein weiterer Ausbau von Zuwegungen zum geplanten Gebäude nicht erforderlich.

1.7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs liegt in kurzer Entfernung an der B 192 und ist durch die Unterführung gefahrlos zu erreichen.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

1.7.2.1 Trinkwasser

Die Stadt Waren (Müritz) ist Mitglied im Müritz Wasser/Abwasserzweckverband. Die Stadt ist an das Verbandsnetz angeschlossen. Das Grundstück wird an die Verbandsanlage angeschlossen.

1.7.2.2 Abwasser

Der Müritz Wasser/Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Das Schmutzwasser wird in Leitungen gesammelt und in der Kläranlage Schwenzin gereinigt. Das Grundstück wird an die Verbandsanlage angeschlossen.

1.7.2.3 Regenwasser

Im Bereich der Satzung wird das Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück versickert.

1.7.2.4 Elektrische Energie

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

1.7.2.5 Gas

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Stadtgebiet mit Erdgas und bietet es zur Nutzung an.

1.7.3 Telekommunikation

Waren (Müritz) ist mit Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom ausgestattet.

1.7.4 Abfallbeseitigung

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

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

1.7.5 Brandschutz

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

1.7.6 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich der Satzung 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

1.7.7 Altlasten/Kampfmittel

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.

1.7.8 Immissionen

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

Auf das Grundstück wirken Schallimmissionen der Bahnstrecke 6325 *Neustrelitz – Warnemünde* und der B 192 ein. Das Vorhaben beinhaltet keine Wohnräume. Die geplanten Büroräume des Vereines sind nicht dauernd besetzt.

Von der geplanten Nutzung des Grundstückes des ESV gehen keine wesentlichen Immissionen aus.

1.7.9 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch Aufstellung der Satzung wird das Plangebiet zusätzlich verdichtet.

Der höhere Niederschlagswasseranfall durch die zusätzliche Versiegelung wird breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Die Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote dienen auch dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel. Die Festsetzung eines Gründaches auf dem Neubau dient auch der Regulierung des Kleinklimas (z.B. bei Hitzebelastung).

Die unversiegelten und begrünten Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch ihre Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

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

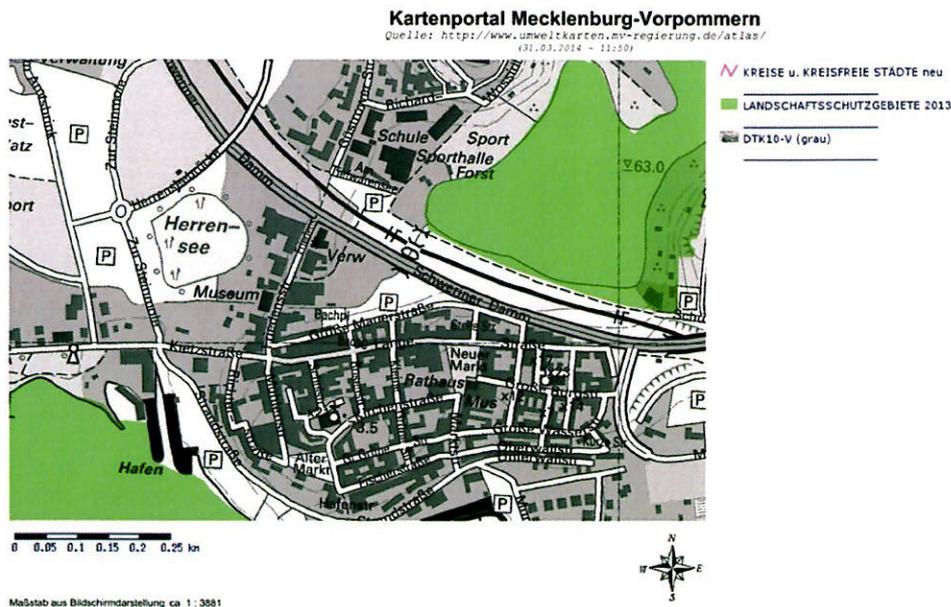
- **Naturschutzgebiete**

Das rd. 1,1 km nördlich gelegene Naturschutzgebiet -139 Ostufer Tiefwaren- Falkenhäger Bruch, ist auf Grund seiner Entfernung nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Der Müritz-Nationalpark ist durch seine große Entfernung vom Planbereich nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**



Das Landschaftsschutzgebiet L 46, Torgelower See beginnt mit der Wasserfläche des Tiefwareensees. Das Grundstück wird bereits seit mehreren Jahren für den Bootsverleih und seit 2010 vom ESV als Basis für den Wassersport genutzt. Die Nutzung des Tiefwareensees ist durch die Stadt Waren (Müritz) durch Allgemeinverfügung zur Regelung des Gemeindegebrauchs des Tiefwareensees vom 15.02.2014 beschränkt.

Durch das geplante Vorhaben wird das Landschaftsschutzgebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

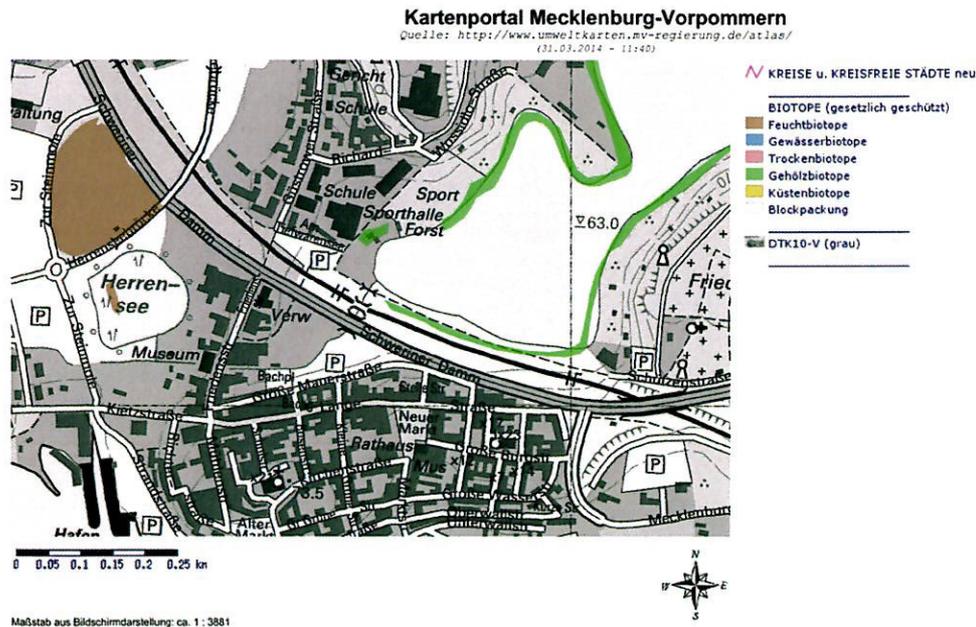
Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Planungsbereich und der näheren Umgebung.

• Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Nach dem Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen folgende Biotope in der Nähe.



MUE 05869

Biotop: See; Gehölz; Erle; Weide; sonstiger Laubbaum; lückiger Bestand

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auenwälder

Das Ufer des Tiefwarenses ist durch einen fast durchgehenden Bruchwald geprägt.

Das Biotop liegt südlich und ostwärts des Plangebietes im Bereich der öffentlichen Grünanlage am Südufer und der Gärten am Ostufer.

Das Biotop wird nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.

MUE 05870

Biotop: See; Gehölz; Weide

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auenwälder

Das Ufer des Tiefwarenses ist durch einen fast durchgehenden Bruchwald geprägt. Im Bereich des Plangebietes ist er durchbrochen.

Das Biotop liegt nördlich des Plangebietes im Bereich der Gärten und wird nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.

MUE 05878

Biotop: See; Gehölz; Weide; Birke; sonstiger Laubbaum; lückiger Bestand

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auenwälder

Das Ufer des Tiefwareensees ist durch einen fast durchgehenden Bruchwald geprägt.

Das Biotop liegt nördlich des Plangebietes am Westufer.

Das Biotop wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

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

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt im 50 m Gewässerschutzstreifen des Tiefwareensees. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

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

Es sind keine FFH-Gebiete betroffen.

SPA-Gebiete

Es sind keine SPA-Gebiete betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Gesetzlich geschützte Bäume, die sich im Bereich des Plangebietes befinden, werden zur Erhaltung festgesetzt.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Waldbestand ist nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (Anlage 3) erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass geschützte Arten nicht betroffen sind.

1.7.11 Durchführung der Maßnahme

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz). Sie hat das Grundstück an den Eisenbahner Sportverein Waren e. V. (ESV) verpachtet. Das Vorhaben wird vom ESV durchgeführt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Waren (Müritz) und dem Vorhabenträger, dem Eisenbahner Sportverein Waren e. V. (ESV), verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb der abgestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten.

Ergänzende Regelungen wurden insbesondere zur Gestaltung des Gebäudes und der Ersatzmaßnahmen getroffen.

Die Stadt Waren (Müritz) hat mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB abschließen. Der Vorhabenträger hat seine finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gegenüber der Stadt nachweisen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Waren (Müritz) vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Vertrages sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden.

Die Flächen auf denen das Vorhaben errichtet wird sind im Eigentum der Stadt Waren (Müritz). Die Stadt Waren (Müritz) hat mit dem ESV einen langfristigen Pachtvertrag abgeschlossen.

Diese Vorgehensweise sichert zusätzlich, dass der ESV keine Möglichkeit hat das Grundstück an einen Dritten zu veräußern und es dann zu einer Nutzung kommen kann die den städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz) widerspricht.

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sind im Eigentum der Stadt Waren (Müritz). Die Stadt Waren (Müritz) hat mit dem ESV im Durchführungsvertrag die entsprechende Vereinbarung getroffen.

Der Stadt Waren (Müritz) entstehen aus der Maßnahme keine Kosten.

2. Umweltbericht

Nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung (Anlage 1) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

2.1 Einleitung

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt in enger Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau eines Vereinsheimes und regelt die zukünftige Nutzung des Grundstückes.

Nutzung

Die Nutzung des Grundstückes wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* festgesetzt. Es soll auf dieser Fläche ein Vereinsheim mit Nebenanlagen für den ESV entstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* setzt

120 m² Grundfläche für das Vereinsheim

30 m² Grundfläche für Nebenanlagen und

30 m² Grundfläche für eine Terrasse

fest.

Die Firsthöhe wird bis maximal 4,00 m über der mittleren Höhe des überbauten Geländes festgesetzt. Die Höhenbegrenzung fügt das geplante Gebäude in die benachbarte Bebauung der Gärten ein.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Minimierung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Dachform ein flach geneigtes Dach mit einer maximalen Dachneigung von 7° festgesetzt. Diese Festsetzung minimiert das Gebäudevolumen auf ein Mindestmaß. Weiter wird eine Dachbegrünung festgesetzt um den Neubau in das Landschaftsbild einzubinden.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die auf dem Grundstück vorhandenen Großgehölze sind während der Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff durch eine zusätzliche Vollversiegelung durch den geplanten Neubau ist eine Dachbegrünung festgesetzt worden. Hierdurch wird ein wertvolles Trockenbiotop geschaffen, das einen, durch seine Höhenlage, geschützten Lebensraum für zahlreiche Arten darstellt.

Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann wegen der geringen Größe des Grundstückes nicht innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Als Ersatzmaßnahme werden eine Beseitigung der bestehenden Verbauung des direkt südlich anschließenden Uferbereiches und die naturnahe Gestaltung dieses Abschnittes des Gewässerufers durchgeführt.

Die Ersatzmaßnahme ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau des Vereinsheimes und die zukünftige Nutzung des Grundstückes. Er setzt den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Nachverdichtung des Grundstückes fest.

2.1.2 Geplante Nutzung

Die Nutzung des Grundstückes wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* festgesetzt. Es soll auf dieser Fläche ein Vereinsheim mit Nebenanlagen für den ESV entstehen

2.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Das planerische Ziel für den Umweltschutz ist, die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt soweit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und betroffener Gebiete ist in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage 2) untersucht worden.

Das Plangebiet ist ein Teil einer öffentlichen Grünfläche die sich von den Gärten am Westufer des Tiefwareensees entlang seines Südufers bis zu den Gärten an seinem Ostufer erstreckt.

Das Plangebiet ist eingezäunt und wird durch den Eisenbahner Sportverein Waren e. V. für seine wassersportlichen Aktivitäten genutzt.

Das Gelände ist zu rd. 60 % mit einer wassergebundenen Decke befestigt und mit einem Pavillon bebaut. Die restliche Fläche ist mit Rasen und 3 Großgehölzen bewachsen.

Zum Tiefwareensee besteht eine Steganlage mit 2 Schwimbrücken.

Auf dem Gelände werden zusätzlich Boote sowie Bootszubehör in 3 Containern gelagert.

Neben den Aktivitäten des Eisenbahner Sportvereines Waren e. V. werden in der Saison durch den ESV auch Boote vermietet.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.2.1 Durchführung der Planung

Tiere

Die Auswirkungen auf geschützte Arten wurden in einem artenschutzrechtlichen Gutachten (Anlage 3) untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine geschützten Arten betroffen sind.

Der vorhandene Baumbestand bietet Brutplätze für Vögel. Die Bäume sind von dem Neubau nicht betroffen und werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Als Kompensationsmaßnahme während der Bauzeit werden die vorhandenen Nistkästen abgenommen und mit mindestens 10 m Abstand vom Baugeschehen an einem anderen Standort angebracht. Nach Abschluss des Baugeschehens und nach Ende der aktuellen Brutsaison werden die Nistkästen wieder an ihre ursprünglichen Standorte, jedoch oberhalb der Dachkante des Bauwerkes, wieder an ihren ursprünglichen Standort zurück gebracht.

Pflanzen

Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Pflanzenarten durch das Vorhaben beeinträchtigt oder vernichtet werden, da rd. 60 % der unbebauten Grundstücksfläche mit einer wassergebundenen Decke befestigt ist. Die restliche Fläche ist mit einem Gebrauchsrasen begrünt.

Insgesamt wird der Eingriff in die Flora durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Boden und Wasser

Durch die zukünftige Erschließung und Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Dieses wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Hierbei wird der überschüssige Oberboden im Zuge der Ersatzmaßnahme in unmittelbarem Anschluss wieder eingebaut.

Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser von dem geplanten Neubau wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung breitflächig auf dem Grundstück versickert.

Es sind beim Bau und bei der Nutzung des Vorhabens keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Luft und Klima

Durch die zukünftige Nutzung wird das Mikroklima in diesem Bereich durch Versiegelung beeinträchtigt. Durch die Festsetzung eines Gründaches wird die Beeinträchtigung des Mikroklimas minimiert.

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.

Landschaft

Das Grundstück liegt am Ufer des Tiefwarenses. Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich wird um ein Gebäude erweitert. Es wirkt auf das durch den Tiefwareensee geprägte Landschaftsbild ein.

Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung und Dachbegrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Die landschaftsbildtypische Charakteristik wird nicht beeinträchtigt und geht durch das Vorhaben nicht verloren.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Vorhaben kann als gering bewertet werden.

Biologische Vielfalt

Die Einrichtung des Vereinsheimes dezimiert die jetzige biologische Vielfalt auf dem Gelände in geringem Maße. Die Nutzung des Grundstücks beeinträchtigt eine Wiederentwicklung in der heutigen Form.

Durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird langfristig eine neue biologische Vielfalt, mit einer der Nutzung angepasste Artenzusammensetzung, eintreten.

Kulturgüter

Es sind keine Kulturgüter betroffen.

Abfälle und Abwasser

Durch den Bau und die Nutzung des Vereinsheimes entstehen häusliche Abfälle. Sie werden erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt.

Die häuslichen Abwässer werden in die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes eingeleitet und in der Kläranlage Schwenzin gereinigt.

Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist nicht ausgeschlossen. Ihre Nutzung ist gesetzlich vorgegeben. Neben den üblichen regenerativen Energien steht auch Erdgas zur Verfügung. Die Voraussetzungen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sind sichergestellt.

2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung verbleibt das Grundstück in seiner bestehenden Bebauung und Nutzung.

Der ESV benötigt für seine Wassersportabteilung eine feste Stätte zum Training. Wegen ihrer Größe und des daraus resultierenden unruhigen Wassers ist die Müritz nicht geeignet.

Ein Versuch das Vorhaben am Ostrand des Tiefwareensees zu realisieren ist wegen der Lage in Mitten von Gärten gescheitert.

Gleichfalls gescheitert sind Verhandlungen zur gemeinsamen Nutzung von vorhandenen Wassersportanlagen am Tiefwareensee eines weiteren städtischen Sportvereines.

Als einzige Realisierungsmöglichkeit verbleibt somit der Ausbau des seit längerem von der Stadt Waren (Müritz) gepachteten Grundstückes.

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens führt längerfristig zu einer Auflösung der überaus erfolgreichen Wassersportsparte des ESV und somit zu einer deutlichen Schwächung des Vereins und zu einer Minderung des Freizeitsportangebotes für die Bürger.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

• Vermeidung

Es erfolgt keine Ableitung des Niederschlagswassers in ein zentrales Kanalnetz. Alles anfallende Niederschlagswasser im Gebiet wird breitflächig auf dem Grundstück versickert.

Die vorhandenen Großgehölze bleiben erhalten und werden während der Bauarbeiten geschützt.

Durch die vorhandene Befestigung des Grundstückes sind keine weiteren Versiegelungen für Zugänge zum geplanten Vorhaben nötig.

Die Nutzung des vorbelasteten Grundstückes vermeidet die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft.

• Verringerung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe, Dachform und Begrünung des Daches. Durch sie wird die zukünftige Bebauung an die umgebende Bebauung angepasst und der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Die Baumaßnahmen werden mit geräuscharmen Maschinen und immissionsarmen Bautechniken durchgeführt, um die Belastung des Gebietes und der angrenzenden Grundstücke zu verringern.

• Ausgleich

Der Ausgleich für den verbleibenden unvermeidbaren Eingriff erfolgt auf der Grundlage der Anlagen 1 und 2.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* setzt eine Begrünung des Flachdaches des Neubaus fest.

Hierdurch wird ein wertvolles Trockenbiotop geschaffen, das einen durch seine Höhenlage geschützten Lebensraum für zahlreiche Arten darstellt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann wegen der geringen Größe des Grundstückes nicht innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Als Ersatzmaßnahme werden eine Beseitigung der bestehenden Verbauung des direkt südlich anschließenden Uferbereiches und die naturnahe Gestaltung dieses Abschnittes des Gewässerufers durchgeführt. Hierbei wird der überschüssige Oberboden aus dem Vorhaben in unmittelbarer Nähe wieder eingebaut. Es geht kein Oberboden verloren.

Hierdurch wird der Eingriff insgesamt ausgeglichen.

Die Ersatzmaßnahme ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; gesetzlich geschützte Biotope und Geotope
- Ergebnis des *Scoping-Termins*

Der Ausgleich wurde nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3 ermittelt.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Untersuchungen traten keine Probleme auf.

3.2 Maßnahmen des Monitoring

Die Stadt Waren (Müritz) hat nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Es sind die unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Errichtung des Vorhabens ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen. Wichtig ist der Erfolg der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Sie werden durch das entsprechende Fachamt der Stadtverwaltung und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte überwacht.

3.3 Zusammenfassung

- ***Inhalt und Ziele***

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zum Neubau eines Vereinsheims für den ESV und regelt die zukünftige Nutzung des Grundstückes.

Entsprechend der charakterisierenden Nutzung und Bebauung der unmittelbaren Umgebung wurden die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen, um ein Einfügen des neuen Gebäudes in die Umgebung zu gewährleisten.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) festgesetzt.

- **Ziele des Umweltschutzes**

Es ist das planerische Ziel der Stadt Waren (Müritz), die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, so dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

- **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes des betroffenen Gebietes**

Das Plangebiet ist ein Teil einer öffentlichen Grünfläche.

Das Plangebiet ist eingezäunt und wird durch den Eisenbahner Sportverein Waren e. V. für seine wassersportlichen Aktivitäten genutzt und in der Saison zur Bootsvermietung genutzt.

Das Gelände ist zu rd. 60 % mit einer wassergebundenen Decke befestigt und mit einem Pavillon bebaut. Die restliche Fläche ist mit Rasen und 3 Großgehölzen bewachsen.

Zum Tiefwareensee besteht eine Steganlage mit 2 Schwimmbrücken. Auf dem Gelände werden zusätzlich Boote sowie Bootszubehör in 3 Containern gelagert.

- **Entwicklungsprognose**

Tiere

Das artenschutzrechtliche Gutachten (Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass keine geschützten Arten betroffen sind.

Der vorhandene Baumbestand bietet Brutplätze für Vögel. Sie werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 *Neubau Vereinsheim ESV am Tiefwareensee* mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Als Kompensationsmaßnahme während der Bauzeit werden die vorhandenen Nistkästen abgenommen, an einem anderen Standort angebracht und nach Abschluss des Baugeschehens und nach Ende der aktuellen Brutsaison wieder an ihren ursprünglichen Standort zurück gebracht.

Pflanzen

Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Pflanzenarten durch das Vorhaben beeinträchtigt oder vernichtet werden.

Insgesamt wird der Eingriff durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Boden und Wasser

Durch die zukünftige Erschließung und Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren.

Dieses wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Hierbei wird der überschüssige Oberboden in unmittelbarem Anschluss wieder eingebaut.

Das anfallende Regenwasser wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung breitflächig auf dem Grundstück versickert.

Es sind beim Bau und bei der Nutzung des Vorhabens keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Luft und Klima

Durch die zukünftige Nutzung wird das Mikroklima in diesem Bereich durch Versiegelung beeinträchtigt. Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Mikroklimas minimiert.

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

Landschaft

Das Grundstück liegt am Ufer des Tiefwareensees. Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich wird um ein Gebäude erweitert. Es wirkt auf das durch den Tiefwareensee geprägte Landschaftsbild ein.

Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung und Dachbegrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Biologische Vielfalt

Die Einrichtung des Vereinsheimes dezimiert die jetzige biologische Vielfalt auf dem Gelände in geringem Maße. Die Nutzung des Grundstücks beeinträchtigt eine Wiederentwicklung in der heutigen Form.

Durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird langfristig eine neue biologische Vielfalt mit einer der Nutzung angepasste Artenzusammensetzung, eintreten.

Menschen und Gesundheit

Bei dem Bau des Vereinsheimes treten, zeitlich begrenzt, Lärm- und Staubemissionen auf. Von der zukünftigen Nutzung des Gebietes sind keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Kulturgüter

Es sind keine Kulturgüter betroffen.

Abfälle und Abwasser

Die entstehenden Abfälle und Abwässer werden getrennt erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt.

Die Abwässer werden in die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes eingeleitet und in der Kläranlage Schwenzin gereinigt.

Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist nicht ausgeschlossen. Ihre Nutzung ist gesetzlich vorgegeben. Neben den üblichen regenerativen Energien steht auch Erdgas zur Verfügung. Die Voraussetzungen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sind sichergestellt.

• **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Vermeidung

Es erfolgt keine Ableitung des Niederschlagwassers in ein zentrales Kanalnetz. Es wird auf dem Grundstück versickert.

Die vorhandenen Großgehölze bleiben erhalten und werden während der Bauarbeiten geschützt.

Durch die vorhandene Befestigung des Grundstückes sind keine weiteren Versiegelungen für Zugänge zum geplanten Vorhaben nötig.

Die Nutzung des vorbelasteten Grundstückes vermeidet die Inanspruchnahme von unbelasteter Natur und Landschaft.

Verringerung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe, Dachform und Begrünung des Daches. Durch sie wird die zukünftige Bebauung an die umgebende Bebauung angepasst und der Eingriff in Natur und Landschaft wird minimiert.

Die Baumaßnahmen werden mit geräuscharmen Maschinen und immissionsarmen Bautechniken durchgeführt, um die Belastung des Gebietes und der angrenzenden Grundstücke zu verringern.

Ausgleich

Der Ausgleich für den verbleibenden unvermeidbaren Eingriff erfolgt auf der Grundlage der Anlagen 1 und 2.

Durch die Begrünung des Flachdaches des Neubaus kann der Eingriff wegen der geringen Größe des Grundstückes nicht innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden. Als Ersatzmaßnahme werden eine Beseitigung der bestehenden Verbauung des direkt südlich anschließenden Uferbereiches und die naturnahe Gestaltung dieses Abschnittes des Gewässerufers durchgeführt. Hierbei wird der überschüssige Oberboden aus dem Vorhaben in unmittelbarer Nähe wieder eingebaut.

Der Eingriff wird insgesamt ausgeglichen.

- **Verwendete technische Verfahren**

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; gesetzlich geschützte Biotope und Geotope
- Ergebnis des *Scoping-Termins* vom 13.11.2013

Der Ausgleich wurde nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3 ermittelt.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Untersuchungen traten keine Probleme auf.

- **Monitoring**

Die Stadt Waren (Müritz) hat nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Sie sind frühzeitig zu ermitteln und es sind kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Errichtung des Vorhabens ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch das entsprechende Fachamt der Stadtverwaltung und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte überwacht.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **15.10.14** gebilligt.

Waren (Müritz),



Bürgermeister

