



# STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



## **Begründung**

nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBL. I. S. 3634), zur Satzung

über den

## **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 \*Wohnbebauung Gerhart-Hauptmann-Allee 31\***

Nördlich der Gerhart – Hauptmann - Allee,  
Westlich des vorhandenen geschützten Biotops,  
Südlich der Bebauung Schillerstraße,  
Östlich der Bebauung der Walther-Rathenau-Straße

Einfacher Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB (Textbebauungsplan)  
Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO

## 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 .....	3
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes .....	4
1.5	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	7
1.6	Inhalt der Satzung.....	8
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	9
1.7.1	Erschließung.....	9
1.7.2	Ver- und Entsorgung.....	9
1.7.3	Brandschutz.....	11
1.7.4	Denkmalschutz .....	11
1.7.5	Altlasten/Kampfmittel .....	11
1.7.6	Immissionen .....	11
1.7.7	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	12
1.7.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	12
1.8	Durchführung der Maßnahme.....	15

## 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

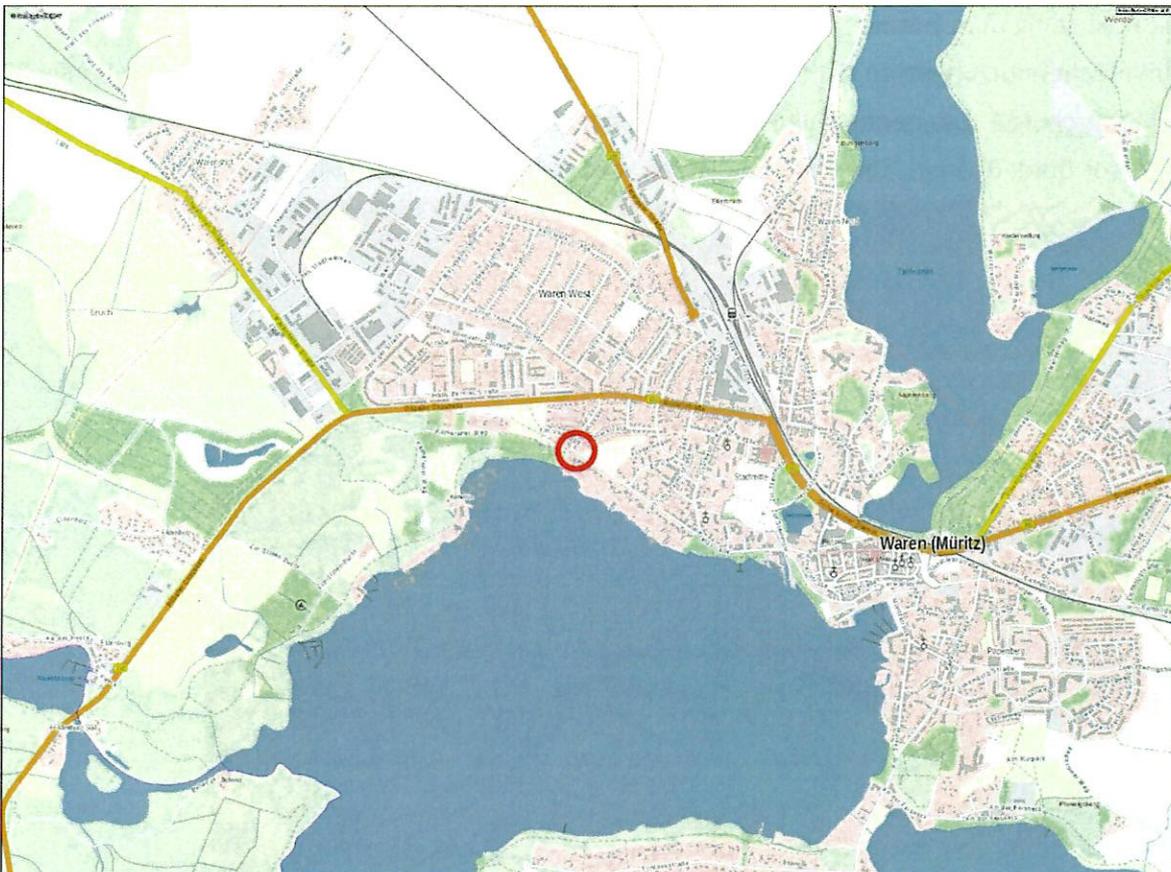
### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Waren (Müritz), in der Flur 24 der Gemarkung Waren. Es wird im Norden begrenzt durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 216/23 und 217/1 angrenzend an die Schillerstraße der Flur 24.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 217/6. Auf diesem Grundstück befindet sich zum Teil ein geschütztes Biotop.

Die Gerhart-Hauptmann-Allee grenzt im Süden an das Plangebiet.

Die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 219/3 und 219/4 begrenzen das Plangebiet im Westen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup>.



### 1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die Eigentümer des Grundstückes in der Gerhart-Hauptmann-Allee 31 möchten auf dieser Fläche ein Wohnhaus errichten. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung für diesen Bereich geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 08.11.2017 durch die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz).

### 1.3 Zweck des Bebauungsplanes

Die zu überplanende Fläche liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81 \*Gerhart-Hauptmann-Allee 31\* enthält die

rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohngebäudes und die Nutzung des Grundstückes als „Reines Wohngebiet“.

#### 1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Im Regionalen Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte sind die Ziele und Teilziele im Handlungsfeld Siedlungsstruktur, Leistungen der Daseinsvorsorge und Mobilität definiert. Hierin wird auf die nachhaltige Sicherung und behutsame Entwicklung von kompakten Siedlungsstrukturen verwiesen. Eine, auf die Innenentwicklung konzentrierte, kompakte Siedlungsstruktur soll gefördert werden. Die Verdichtung von Innenbereichsflächen entspricht somit dem Entwicklungskonzept.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) wird der Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung stimmt mit den städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt überein. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz)

Im Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) wird der Bereich als innerstädtische Siedlungsfläche dargestellt. Im Maßnahmenplan wird die Fläche als Biotopkomplex der Siedlungsflächen dargestellt. Damit steht die zukünftige Nutzung den Darstellungen im Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan nicht entgegen.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 \*Wohnbebauung Gerhart-Hauptmann-Allee 31\* wurde am 08.11.2017 gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) und stellt sich als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB dar, innerhalb dessen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a 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 b BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei sind folgende Kriterien zu überprüfen:

#### *Zulässige Grundfläche:*

Das Vorhaben umfasst eine Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt mit einer Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von max. 180 m<sup>2</sup> unter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000m<sup>2</sup>.

#### *Wohnnutzung:*

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen:

Der Bebauungsplan Nr. 81 \*Gerhart-Hauptmann-Allee\* setzt ein reines Wohngebiet fest und erfüllt damit dieses Kriterium. Das Plangebiet wird als Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes gesehen und muss dementsprechend den allgemeinen Gebietscharakter aufnehmen. Demnach entspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes der umgebenden städtischen Bebauung.

*Außenbereichsflächen:*

Die geplante Wohnnutzung muss sich im Außenbereich befinden und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen:

Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und schließt direkt an den Bebauungszusammenhang der Gerhart-Hauptmann-Allee und der Schillerstraße an. Im Osten bildet ein gesetzlich geschütztes Biotop den Siedlungsabschluss.

*Zeitliche Begrenzung:*

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 erfolgen:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2017 in der Stadtvertretung gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 81 \*Wohnbebauung Gerhart-Hauptmann-Allee 31\* erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13b BauGB.

Sind die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt, findet § 13a BauGB entsprechend Anwendung.

Nach § 13a 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 max. 180 m<sup>2</sup>. 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 § 13a 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. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und die nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiete liegen ca. 2.500 m westlich des Plangebietes und ca. 2.200 m östlich des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernungen sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 81 \*Wohnbebauung Gerhart-Hauptmann-Allee 31\* kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, ermöglicht.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

### 1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de) vom 28.06.2018, bearbeitet ign waren GbR

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt zwischen der Gerhart-Hauptmann-Allee und der Schillerstraße sowie zwischen der Bebauung Walther-Rathenau-Straße und dem geschützten Biotop in der Gerhart-Hauptmann-Allee. Der Bereich erfasst das Flurstück 218 der Flur 24 der Gemarkung Waren (Müritz). Im nördlichen Teil des Grundstückes ist ein Obstbaumbestand aus einer ehemaligen Gartennutzung vorhanden, der auch erhalten bleiben soll. Im südlichen Teil des Grundstückes soll das zukünftige Wohnhaus der Familie stehen. Das Plangebiet stellt sich als intensiv gepflegte Rasenfläche mit Obstbaumbestand auf einem Teil der Fläche dar. Zählt damit eindeutig zur Siedlungsfläche der Stadt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet im durch bereits bestehende Bebauung im Süden (Verkehrsfläche der Gerhard-Hauptmann-Allee), Westen (Wohnbebauung) und Norden (Wohnbebauung) sowie ein bestehendes Biotop im Osten eingeschränkt ist, ist eine größere Wohnnutzung nicht möglich.

## 1.6 Inhalt der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81 \*Wohnbebauung Gerhart-Hauptmann-Allee 31\* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses und den untergeordneten Nebenanlagen. Da es sich grundsätzlich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb seines Geltungsbereiches nach § 34 BauGB.

### *Art der baulichen Nutzung*

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 \*Wohnbebauung Gerhart-Hauptmann-Allee 31\* wird in Anlehnung an die bestehende Siedlungsbebauung in der Gerhart-Hauptmann-Allee als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Um die Eigenart des Wohngebietes zu schützen wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Kinderbetreuung
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Es ist nur ein Wohnhaus mit maximal einer Wohnung zulässig.

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.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Die überbaubare Grundfläche wird entsprechend des geplanten Vorhabens auf 180 m<sup>2</sup> festgesetzt. Inbegriffen sind hier die Grundfläche des Gebäudes und eine sich anschließende Terrasse. Eine Überschreitung der Grundfläche um 50% wird nicht ausgeschlossen, da auch die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen darüber hinaus möglich sein soll. Um ein einheitliches Bild mit den vorhandenen baulichen Anlagen nördlich der Gerhart-Hauptmann-Allee zu erreichen, wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Das vorhandene, im Osten angrenzende, geschützte Biotop soll durch die Festsetzung der Baugrenze von 3 m Abstand vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Im Westen des Grundstückes ist die Bebauung bis zur Grundstücksgrenze ohne Abstand möglich. Um die vorhandene Grünfläche mit Obstbaumbestand zu erhalten und hier weiterhin eine Gartennutzung möglich ist, wird die nördliche Baugrenze mit einem Abstand von 28 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Entsprechend sind mögliche Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur

innerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich untergeordnete Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Jedoch ist hier der Schutz des angrenzenden Biotopes zu beachten.

In der Gerhart-Hauptmann-Allee ist die vorherrschende Form der Gebäude die Stadtvilla. Um einen Übergang der Gebäudehöhen zwischen der Bebauung Gerhart-Hauptmann-Allee und Walther-Rathenau-Straße zu schaffen wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,00 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes festgesetzt. Es ist nur eine offene Bauweise zulässig.

#### *Erhalt von Bäumen*

Der Baumbestand außerhalb der überbaubaren Flächen ist zu schützen und dauernd zu erhalten. Baumfällungen geschützter Bäume sind zu beantragen und die Ersatzpflanzung entsprechend der Fällgenehmigung durchzuführen. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen.

Die Obstbäume, die als Höhlenbäume potentielle Lebensstätten geschützter Tierarten darstellen sind zu erhalten.

### **1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1.7.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Gerhart-Hauptmann-Allee zu erreichen. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind bedarfsgerecht ausgebaut.

Die interne Erschließung erfolgt im südöstlichen Bereich des Grundstückes. Hier ist eine Einfahrt vorgesehen, die sich im hinteren Hausbereich zu der fußläufigen Erschließung des Hauses verzweigt.

#### *Öffentlicher Personennahverkehr*

Die nächste Haltestelle im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs liegt an der Rübeler Chaussee nördlich des Plangebietes.

#### **1.7.2 Ver- und Entsorgung**

##### *Trinkwasser*

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung.

##### *Abwasser*

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

### *Regenwasser*

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der geringen Versiegelung von unter 20% der Grundstücksfläche, wird das unbelastete Regenwasser auf dem Grundstück versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf. Sofern die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen ist das unverschmutzte Regenwasser in Abstimmung mit dem Entsorger in die zentrale Regenentwässerung einzuleiten.

### *Grundwasser*

Sollten Bodenarbeiten vorgenommen werden, die sich auf das Grundwasser auswirken können, so ist dies einen Monat vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte formlos anzuzeigen.

Sollte unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist dies der unteren Wasserbehörde umgehend anzuzeigen.

Sofern Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist hierfür zwei Monate vor Beginn der Maßnahme die Erlaubnis einzuholen.

### *Elektrische Energie*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Stadtgebiet mit elektrischer Energie. Die Versorgung ist gesichert.

### *Gas*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Stadtgebiet mit Gas. Die Versorgung ist gesichert.

### *Telekommunikation*

Waren (Müritz) ist mit Telekommunikationsleitungen verschiedener Anbieter ausgestattet. Im Bereich des Plangebietes sind Anlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Für eine Erschließung des Grundstückes mit Anlagen der Telekom ist eine Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

### *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.

### 1.7.3 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über Hydranten. Die Stadtwerke Waren GmbH stellen zurzeit eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> / h über zwei Stunden zur Verfügung.

### 1.7.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt, jedoch stellt der Flächennutzungsplan im westlich angrenzenden Bereich eine Fläche, in der Bodendenkmale vermutet werden dar.

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.

### 1.7.5 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 entsprechenden Deponie zuzuführen.

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.

### 1.7.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung als Wohngrundstück sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

### 1.7.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch die zukünftige Nutzung wird das Mikroklima in diesem Bereich durch Versiegelung beeinträchtigt. Die verbleibenden 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.

### 1.7.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Nationalparke sind aufgrund Ihrer Entfernung nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

  - L 41a Mecklenburger Großseenland*

Das Landschaftsschutzgebiet liegt rd. 125 m südlich des Plangebietes. Durch die angrenzende Siedlungsstruktur der Stadt und die Nutzung der Grundstücke ist das Schutzgebiet bereits vorbelastet. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens hat keine wesentlichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es sind keine Naturdenkmale betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen folgende Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

*MUE 05844*

Nasswiese zwischen Rathenau- und Einstein-Str. in Waren

Das Biotop befindet sich im Osten des Plangebietes und grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Das Grundstück wird durch einen Zaun vom Biotop getrennt. Eine genaue Vermessung und Abgrenzung erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Da auch bisher das zu bebauende Grundstück als Freifläche bzw. Gartenfläche genutzt und gepflegt wurde, was keinen negativen Einfluß auf den Bestand des geschützten Biotops hatte, wird davon ausgegangen, dass dies auch weiterhin der Fall ist. Da das Biotop auch zukünftig von der Nutzung des Nachbargrundstückes ungestört bleibt, ist von einer zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigung nicht auszugehen, insbesondere da im Verfahren festgestellt wurde, dass sich das Biotop in hinreichender Entfernung zum dem relevanten Grundstück befindet.

*MUE 05840 und MUE 05841*

See; Phragmites-Röhricht

Die Biotope liegen rd. 150 m südlich des Plangebietes im Uferbereich der Müritz und vom Vorhaben durch vorhandene bauliche Anlagen getrennt. Aufgrund der Entfernung wird das Biotop nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

*MUE 05840*

Ruderalisierter Sandmagerrasen nordöstlich von Kamerun

Das Biotop liegt rd. 100 m westlich des Plangebietes als Freiraum vor dem Volksbad und wird vom Vorhaben durch städtische Bebauung getrennt. Aufgrund der Entfernung wird das Biotop nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

*MUE 05834*

Erlenbruch am nordwestlichen Ufer der Müritz

Das Biotop liegt rd. 230 m westlich des Plangebietes entlang der Uferlinie der Müritz und vom Vorhaben durch das Volksbad getrennt. Aufgrund der Entfernung wird das Biotop nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Außerhalb eines 300 m Radius um den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes herum, liegen weitere geschützte Biotope. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotope durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

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

- **Küsten- und Gewässerschutz**

*Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern.

*Trinkwasserschutz*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

*Abwasserbeseitigung*

Das anfallende Abwasser wird dem Netz des Müritz-, Wasser-/Abwasserzweckverbandes zugeführt.

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind aufgrund ihrer Entfernung vom Plangebiet nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Bäume vorhanden. Im nördlichen Grundstücksbereich sind einige Obstbäume aus einer ehemaligen Gartennutzung erhalten. Diese können erhalten werden, da die überbaubare Fläche nur einen Teil im südlichen Bereich des Grundstückes einnimmt. Innerhalb des Baufeldes ist ein Haselnussstrauch der nicht erhalten werden kann, da hier die Fläche für den Neubau benötigt wird.

- **Geschützte Arten**

Für das Plangebiet wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Lämmel aus Rostock überprüft, ob bei der Umsetzung des Planvorhabens die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten.

Im Ergebnis der Prüfung ist festgestellt worden, dass die Verletzung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für alle durch die Umsetzung betroffenen potenziell im Plangebiet vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden kann.

Für die Europäischen Vogelarten kann eine Verletzung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen werden, wenn die zeitliche Einschränkung der Fäll- und Rodungsarten, gemäß der Festsetzung 7.1 des Bebauungsplans, beachtet wird. Alternativ kann gemäß der Festsetzung 7.2 des Bebauungsplans von der Bauzeitenregelung

abgewichen werden, sofern eine ökologische Baubegleitung eine Nutzung der Gehölze als Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen werden kann.

### 1.8 Durchführung der Maßnahme

Der Vorhabenträger ist der Eigentümer des Grundstückes und wird dieses bebauen und selber nutzen. Im Durchführungsvertrag wird sowohl das Bauvorhaben selbst, als Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit sowie Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen, als auch die Ausführung des Bauvorhabens geregelt.

Auf Grund der veränderten Grenzen des östlich gelegenen Biotopes, hat eine Verlegung der internen Erschließung (Zufahrt) stattgefunden. Diese ist aus dem westlichen Grundstücksbereich in den östlichen Verlegt worden. Diese Maßnahme erfolgte als Konsequenz der veränderten Biotopgrenzen und eine Abstimmung seitens des Vorhabenträgers mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.05.2019 gebilligt.

Die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), 06.06.2019

\_\_\_\_\_  
Möller  
Bürgermeister

