

# B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen  
zur Satzung der



## STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

### **Bebauungsplan Nr. 83 \*Bleicherstieg\***

Westlich der Papenbergstraße, in Höhe der Einmündung zur Rosa-Luxemburg-Straße

Bearbeitet:

ign waren GbR  
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)  
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), den 10.11.2020

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 2 BauGB

hat vom 25. Januar 2021  
bis zum 03. März 2021

im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung,  
Zimmer 2.03 öffentlich ausgelegen.

Datum .....

Unterschrift .....

Möller  
Bürgermeister

Siegel

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes .....	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes .....	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes .....	4
4.1	Ziele der Raumordnung .....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Landschaftsplan .....	5
4.4	Verfahrensprüfung .....	7
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	8
6.	Beschreibung des Vorhabens .....	9
7.	Inhalt der Satzung.....	10
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	16
8.1	Erschließung.....	16
8.1.1	Äußere und innere Erschließung .....	16
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	16
8.2	Ver- und Entsorgung.....	16
8.2.1	Trinkwasser .....	16
8.2.3	Regenwasser.....	16
8.2.4	Elektrische Energie.....	17
8.2.5	Gas.....	17
8.2.6	Telekommunikation.....	17
8.2.7	Abfallbeseitigung .....	17
8.3	Brandschutz.....	17
8.4	Denkmalschutz .....	18
8.5	Altlasten/Kampfmittel .....	18
8.6	Immissionen .....	18
8.7	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	19
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	19
9.	Durchführung der Maßnahme .....	22

## Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag

## 1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 06.09.2020) bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet liegt im Westen der Papenbergstraße und östlich der Straße am Seeufer. Im Norden liegt ein kleiner Garagenkomplex. Das Plangebiet umfasst teilweise die Flurstücke 101 und 99, Flur 41 Gemarkung Waren. Die Grenze des Bebauungsplans führt im Nordwesten parallel zu den Garagen in einem Abstand von 3m entlang. Im Südwesten befindet sich die Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 6,25 m zu den Flurstücken 67/1 und 69/6.

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 83 ermöglicht die Nachverdichtung des genannten Areals. Der Gebäudebestand stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Insbesondere mit dem angrenzenden Garagenkomplex ergeben sich sehr gute Entwicklungspotentiale für weiteren, stark nachgefragten Wohnraum, in sehr guter Innenstadtlage. Das Planvorhaben soll sich, bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die bebaute Umgebung einfügen.

### **3. Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes.

### **4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 02.09.2020 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist gegeben (siehe 4.4 Verfahrensprüfung).

#### **4.1 Ziele der Raumordnung**

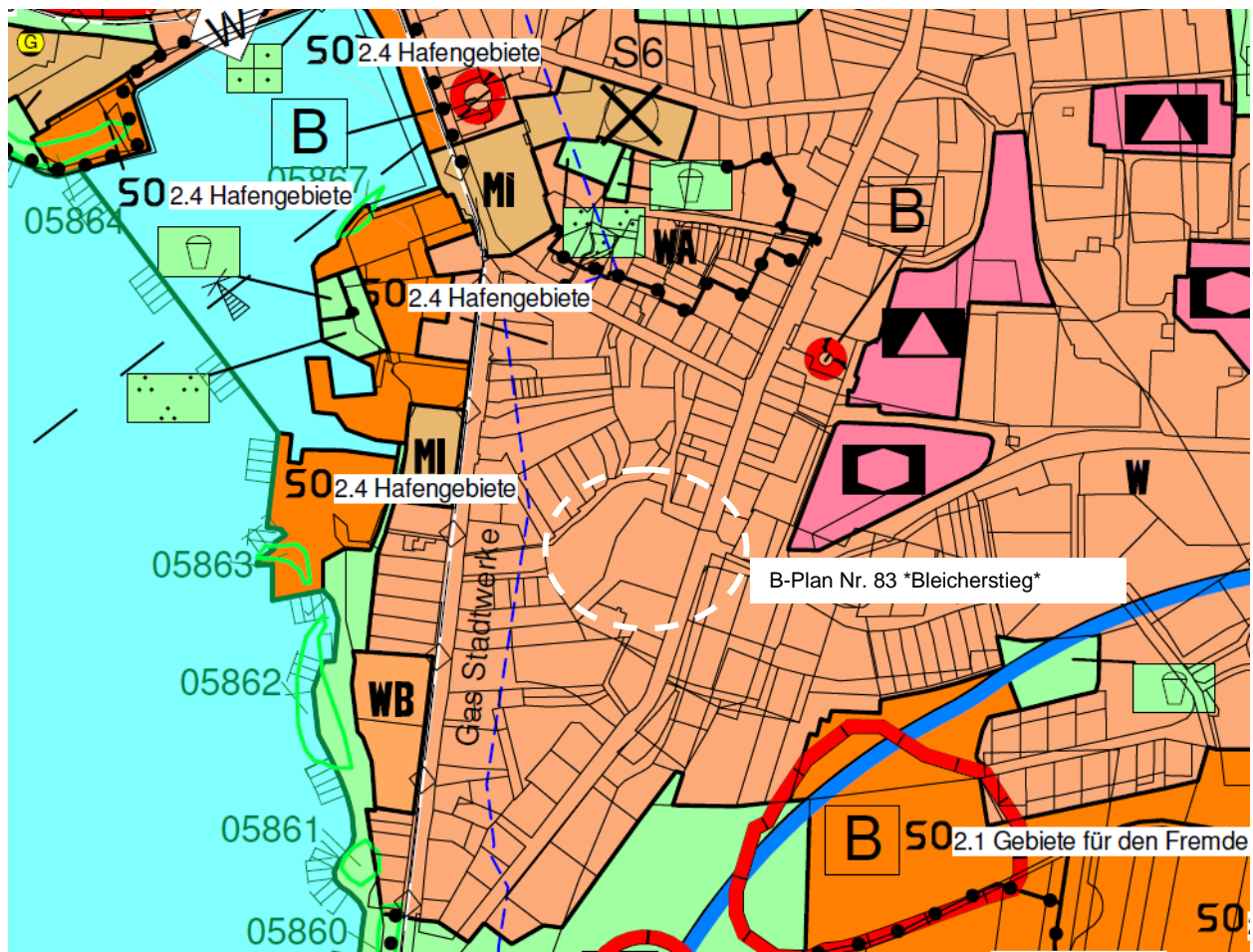
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

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 Bebauungsplan stärkt die Funktion eines Mittelzentrums bezüglich der Wohnraumversorgung. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung aus Programmsatz 4.1(5) RREP MS als auch dem Ziel aus Programmsatz 4.1(3) RREP MS der Ausweisung neuer Wohnbauflächen innerhalb von Freiflächen im Siedlungsbestand als Maßnahme der Nachverdichtung.

Der Bebauungsplan Nr. 83 zielt darauf ab, das Potential dieser zum Teil bebauten und brachliegenden Fläche auszuschöpfen, ein Wohnraumangebot im Bereich des Mehrfamilienwohnungsbaus zu schaffen und leistet damit einen Beitrag zur Erfüllung der raumordnerischen Entwicklungsziele.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Waren (Müritz) hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



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

### 4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) ordnet das Gebiet dem Biotopkomplex der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen zu. Die Bebauung der städtischen Fläche entspricht den Darstellungen im Landschaftsplan.

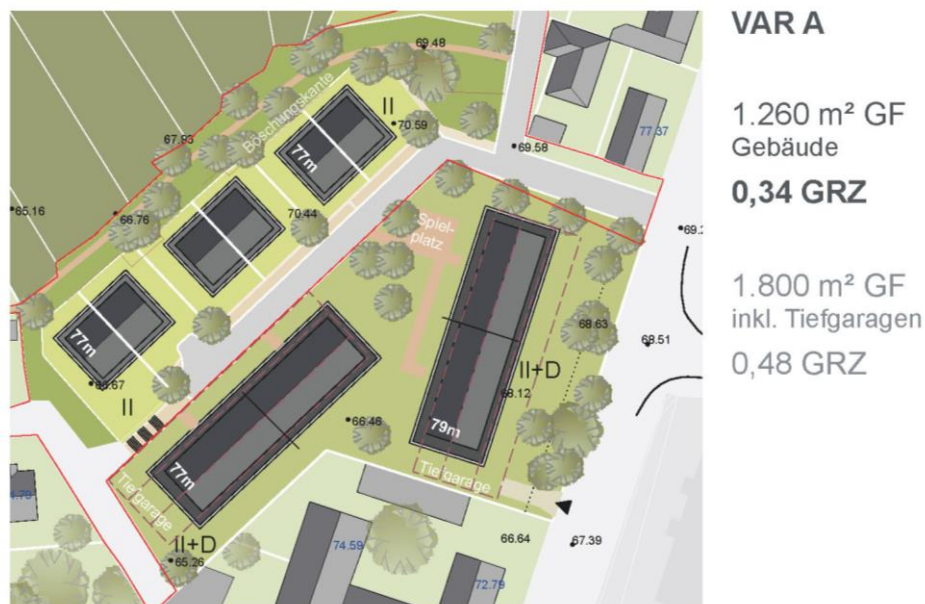
### 4.4 Rahmenplan

Für das Plangebiet sowie für den nordwestlich angrenzenden Garagenkomplex wurde ein Rahmenplan aufgestellt, der die zukünftige Entwicklung des Gebietes aufzeigt. Es wurden 3 Varianten untersucht, die städtebaulich unterschiedliche Ansätze für eine potenzielle Bebauung aufzeigen, die sich unterschiedlich in das Gebiet einfügen.

Die Variante A nimmt die Blockrandbebauung an der Papenbergstraße auf und setzt die traufständige Bebauung fort. Mit drei Geschossen wird die Firsthöhe der südlichen Geschosswohnungsbauten noch nicht erreicht. Der Maßstabsprung zu der eingeschossigen Bebauung in der Papenbergstraße wird durch eine deutliche Rücknahme von der historischen Bauflucht vermittelt, so dass der Neubau im Straßenbild der Papenbergstraße für den von Norden Kommenden nicht direkt sichtbar wird. Der bisherige Garagenhof erfährt eine Bebauung mit Doppelhäusern; die sich nach Norden entlang des bestehenden Weges



als Einfamilienhausbebauung bis zur Großen Gasse fortsetzt. Vom neuen Hof, der eine fußläufige Verbindung zur Straße Am Seeufer erhält, kann auch der rückwärtige Bereich der Papenbergstraße erschlossen werden. Durch die versetzte Stellung entsteht eine vorteilhafte Ausrichtung der Gebäude. Der prägende Böschungsbereich sowie die nördlichen Gärten bleiben als grüne Lunge des Block erhalten.



Der Bebauungsplan knüpft an dieser Variante des Rahmenplanes an, wobei die Höhenangaben und Geschossigkeiten noch einer detaillierteren Prüfung unterzogen wurden. Die Varianten B und C des Rahmenplanes stellen für das Plangebiet eine sehr massive Bebauung dar. Sie überschreitet die zulässige GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Ohne die Errichtung von Tiefgaragen ist die Bebauung schwer umzusetzen.



Da der Bebauungsplan nur den Bereich an der Papenbergstraße, nicht aber den Garagenkomplex überplant, sind auch die vorgeschlagenen Erschließungssituationen im rückwärtigen Bereich aktuell nicht gegeben. Dennoch sollen Sie als zukünftige Entwicklung Berücksichtigung finden.

#### 4.5 Verfahrensprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 1 und 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 § 13a 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 und Nachverdichtung*

Das Gebiet des Geltungsbereiches liegt inmitten eines Wohngebiets. Die Fläche ist im nördlichen Bereich überwiegend bebaut. Am Hauptgebäude liegen zahlreiche Nebengebäude und Stellplatzflächen. Der südliche Grundstücksbereich zeugt von einer ehemals gärtnerischen Nutzung. Aufgrund der fehlenden Nutzung und mangelhaften Pflege ist das Grundstück verwildert und stellt einen optischen Missstand dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nicht nur eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht werden, sondern insbesondere das Einfügen in den topografischen und baulichen Kontext sichergestellt werden. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist das Ziel des Bebauungsplans explizit die Nachverdichtung dieses Wohnareals und entspricht damit den Zielen des § 13a BauGB. Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Wiedernutzbarmachung* und *Nachverdichtung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geltungsbereich ist 3.630m<sup>2</sup> groß, sodass die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> weit unterschritten wird. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB sind erfüllt sind.

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 weniger als 20.000 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. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegen südlich des Plangebietes ca. 600m entfernt an der Feißneck. Durch die innerstädtische Lage und die Entfernung ist weder das FFH Gebiet Seen, Moore und Wälder des Müritz- Gebietes noch das Vogelschutzgebiet Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte betroffen.

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, 06.02.2020) bearbeitet ign waren GbR



Insbesondere der nördliche Bereich des Plangebietes ist stark verdichtet durch Gebäude, zahlreicher Nebenanlagen und Stellflächen.

Im südlichen Bereich des Grundstücks befinden sich eine Vielzahl von Bäumen, unter anderem Linden, Ahornbäume, Obstbäume, viele Nadelgehölze, eine Eiche und ein Walnussbaum. Zusammen mit dem Strauchwerk weist das Gelände einen deutlichen Pfliegerückstand auf. Von dem südlich gelegenen Mietwohnungsbau führt eine fußläufige Verbindung zu dem Garagenkomplex und zur Strandstraße, am westlichen Rand des Plangebietes entlang.

## **6. Beschreibung des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 3.630 m<sup>2</sup> groß und beinhaltet teilweise die Flurstücke 101 und 99, Flur 41 Gemarkung Waren. Die Grundstückseigentümer und die Stadt Waren (Müritz) vollziehen einen Flächentausch, um die Nutzung des Areals zu optimieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans führt entlang der neuen Grundstücksgrenze, in einem 3 m Abstand zu den Garagen. Ziel ist es Geschosswohnungsbauten im Plangebiet zu errichten. Die Planvariante A des Rahmenplans wird dabei favorisiert. Die Bebauungsdichte und Baukörper fügen sich in die Umgebung ein. Das Gebäude an der Papenbergstraße kann an der Bauflucht errichtet werden oder durch einen deutlichen Rücksprung von der Bauflucht zurücktreten. Durch Ausschluss von Nebenanlagen in einem 4 m Abstand zur Papenbergstraße wird der Erhalt der historischen Bauflucht gewährleistet und das Straßenbild nicht beeinträchtigt. Die Bauflucht soll durch eine Baumreihe begrünt werden. Aufgrund der nördlichen Erschließungsstraße ist der nördliche Bereich des Plangebietes für eine Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen (Müllplatz) prädestiniert, denkbar ist jedoch auch eine Anordnung an der Papenbergstraße, sofern das Gebäude deutlich zurückspringt von der Papenbergstraße und der Bauflucht. Die Baugrenze des Bebauungsplanes ist so gesetzt, dass mehrere Planvarianten für die Stellung der Gebäude realisiert werden können.

Da die Überplanung des Garagenkomplexes nicht zeitgleich erfolgen kann, ist für das rückwärtige Gebäude (Haus B) eine andere Erschließung zu finden, als der Rahmenplan es vorgibt. Haus B kann mit einer Tiefgarage ausgestattet werden. Die Zufahrt zum Gebäude soll an der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen und in die Tiefgarage oder einer Stellplatzanlage führen. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze parallel zu den Garagen wird ein Fußweg angelegt. Die Hauszugänge, sind zu den Garagen ausgerichtet. Im Rahmenplan erfolgt die Anbindung der Hauszugänge an die öffentliche Erschließung der künftigen Einfamilien-/ Doppelhäuser im Bereich der bestehenden Garagen. Diese Anbindung kann jedoch aufgrund des Geländesprungs nicht realisiert werden. Eine fußläufige Verbindung zur Strandstraße ist jedoch gewährleistet. Gemäß Rahmenplan

Variante A ermöglicht der Bebauungsplan die Bebauung des Grundstücks mit Mehrfamilienhäusern in 3 geschossiger Bauweise. Durch die Höhenfestsetzung ist eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss möglich.



Vorzugsvariante - Planvariante A Rahmenplan 2020

## 7. Inhalt der Satzung

### *Art der baulichen Nutzung*

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Waren (Müritz), gerecht zu werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung rückwärtiger Flächen, die sich zur Bebauung anbieten. Der Gebietscharakter zwischen der Papenbergstraße und der Strandstraße entspricht einem Allgemeinem Wohngebiet. Die Wohnnutzung ist prägend, während es auch einzelne kleine untergeordnete gewerbliche Nutzungen gibt. Das Plangebiet fügt sich in diesem Kontext ein. Der Rahmenplan gibt auch für den nordwestlich angrenzenden Garagenkomplex eine zukünftige Wohnentwicklung vor.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4, 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da entsprechende Anlagen sich nicht in die umgebene Wohnnutzung einfügen würden:

Anlagen für die 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.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen würden dem Ziel entgegenstehen dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Waren zur Verfügung zu stellen.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung wie folgt festgesetzt:

**Nutzung des allgemeinen Wohngebietes**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**i. V. m. § 4 BauNVO**

*Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes	§ 4 Abs. 3 Nr. 1	BauNVO
- Gartenbaubetriebe	§ 4 Abs. 3 Nr. 4	BauNVO
- Tankstellen	§ 4 Abs. 3 Nr. 5	BauNVO
- Ferienwohnungen	§ 13a	BauNVO

*Maß der baulichen Nutzung*

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies entspricht der überbauten Grundfläche der Papenbergstraße. Das Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von 3.630m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige überbaubare Fläche beträgt somit 1.452m<sup>2</sup>. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % (726 m<sup>2</sup>) erhöht werden. Damit beträgt die maximal zulässige Versiegelung insgesamt 2.178 m<sup>2</sup>.

Der Rahmenplan empfiehlt für das Plangebiet in Variante A II Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Bebauungsplan sind maximal III Vollgeschosse festgesetzt. Wobei zusätzlich eine Örtliche Bauvorschrift festgesetzt wird, die die Ausführung des dritten Geschosses im Sinne eines Staffelgeschosses regelt.

Die Geschossigkeit entspricht damit dem bestehenden Geschosswohnungsbauten an der Papenbergstraße mit 3 bis 4 Vollgeschossen. Der Maßstabssprung zu der ein- bis zweigeschossigen Bebauung in der Papenbergstraße kann durch eine deutliche Rücknahme von der historischen Bauflucht vermittelt werden, so dass der Neubau im Straßenbild der Papenbergstraße für den von Norden Kommenden nicht direkt sichtbar wird. 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 Einzelhäuser zulässig sind. Dieses entspricht dem Siedlungscharakter sowie der umgebenen Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die einen 3 m breiten Abstand zu den Plangebietsgrenzen aufweisen. Zur Papenbergstraße ist die Baugrenze in einem Abstand von 4 m festgesetzt, um die historische Bauflucht von einer Bebauung freizuhalten.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und zulässige Anlagen nach Landesrecht sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in der 4 m breiten Abstandfläche zur Papenbergstraße unzulässig sind.

*Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind in der 4 m Abstandfläche zwischen Baugrenze und Papenbergstraße unzulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, Zufahrten ausgenommen.*

#### *Höhenlage und Begrenzung der Gebäudehöhen*

Die Bebauung im Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche unterteilen. Der erste Bereich ist der Papenbergstraße zugeordnet und beinhaltet WA 1 und WA 2, der zweite Bereich umfasst WA 3 und liegt im rückwertigen Grundstücksbereich. Für die Gebiete wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die im Kontext mit der umgebenen Bebauung, der Topografie sowie der geplanten Erschließung als auch der zukünftigen Erschließung des Garagenkomplexes betrachtet werden muss. Die Bezugshöhen sind in der Vermessungsgrundlage enthalten und richten sich nach dem deutschen Haupthöhennetz 1992.

#### WA 1 und WA 2

Die Geländehöhen liegen im Nordosten an der Papenbergstraße bei 69,22 m über NHN und im Südosten bei 67,35 m über NHN. Der Höhenunterschied der Papenbergstraße im Bereich des Plangebiets liegt somit bei 1,87 m.

Angelehnt an die Empfehlung des Rahmenplans werden Höhen von maximal 79 m über NHN (im WA 2/ im südlichen tiefergelegenen Bereich) und 79,5 m über NHN (im WA1/ nördlichen höhergelegenen Bereich) festgesetzt. Damit ist eine Bebauung mit 3



Vollgeschossen und flach geneigtem Dach möglich. Für eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Dachneigung 45°), gemäß Empfehlung Rahmenplan wäre eine Firsthöhe von 81° - 81, 70° über NHN erforderlich. Um dennoch eine Unterordnung des dritten Geschosses zu gewährleisten wird eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, die die Ausführung des dritten Geschosses festlegt, indem die Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Geschoss, im Sinne eines Staffelgeschosses, nach Innen einzurücken sind.

Damit stellt das neue Gebäude den Abschluss der Rosa- Luxemburg- Straße dar, deren Gebäudehöhen im Bereich von 79 m und 84,5 m liegen.



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, 2020

In der Papenbergstraße setzen die Geschosswohnungsbauten südlich des Plangebietes die Höhenentwicklung mit einer Firsthöhe von 79 - 81 m über NHN fort.

### WA 3

Die Geländehöhen im Bereich WA 3 liegen im nordwestlichen Bereich bei 70,8 m über NHN und im Süden bei 65,26. Der Geländeunterschied von 5,54 m bietet sich an, um eine Bebauung mit einer Tiefgarage zu realisieren. Das Baufeld weist jedoch auch in West-Ost-Ausrichtung ein Höhenunterschied von über 4m auf, sodass das Erdgeschoss deutlich unter dem westlich angrenzenden Geländeniveau liegen würde. Verstärkt wird die Kellersituation durch den Garagenriegel. Eine Zugänglichkeit von Westen ist nur bedingt möglich. Auch die Gebäudehöhen des Rahmenplans bei einer dreigeschossigen Bauweise sind im Bestandsgelände nur als Flachdach umzusetzen, auch hier würde eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss die Firsthöhen des Rahmenplanes übersteigen. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Höhen im WA 1 bis 3 soll eine Höhenabstufung erfolgen, die dem Bestandsgelände angepasst ist.

### *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Um eine der Nutzung entsprechende Begrünung des Gebietes zu ermöglichen, wird ein Anpflanzgebot festgesetzt. Im Geltungsbereich sind mindestens 7 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten, davon sind mindestens 5 Bäume in Reihe an der Papenbergstraße zu pflanzen. Die Nadelgehölze an der Papenbergstraße stellen aktuell eine Zäsur im Straßenzug dar. Der Verlust der prägenden Baumgruppe wird durch Neuanpflanzung ausgeglichen. Grünstrukturen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und auf die an Siedlungsbereiche angepasste Fauna.

### *Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen*

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind in der 4 m Abstandsfläche zwischen Baugrenze und Papenbergstraße unzulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, Zufahrten ausgenommen.

Mit dieser Festsetzung soll die Freihaltung der historischen Bauflucht der Papenbergstraße gewährleistet werden.

### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Es sind 4 Fledermauskästen entsprechend den Angaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Plangebiet zu errichten. Weiterhin werden externe Maßnahmen für den Artenschutz als Hinweise aufgenommen. Diese sind im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.

### *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Mit der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll gewährleistet werden, dass die Geländemodulationen keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke haben.

*Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände. Bei Auffüllungen sind diese weich an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in der*

*Bauanzeige im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.*

#### *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. Dabei richtet sich die Zulässigkeit der Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

#### *Dächer*

*Die Hauptdächer sind als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 3° zulässig.*

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Dächer der wesentlichen Baukörper eine wahrnehmbare Dachneigung haben und sich damit in die allgemeine Dachlandschaft einfügen.

#### *Geschosse*

*Das dritte Geschoss ist als Staffelgeschoss auszuführen.*

Um die Höhenwirkung bei Gebäuden bei einer dreigeschossigen Bauweise zu minimieren, soll das dritte Geschoss nicht bündig mit der darunter liegenden Fassade abschließen. Entsprechend ist die Festsetzung so gefasst worden, dass ein Rücksprung gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zwingend erforderlich ist. Es wird davon ausgegangen, dass durch ein einrückendes drittes Geschoss ein Gebäude mit der maximal zulässigen Höhe, in seiner Wirkung zurücktritt und eine optische Aufweitung des Straßenraumes erreicht und sich damit in das vorhandene Bauumfeld einfügt.

#### *Fassaden*

*Im WA 1 und WA 2 müssen die straßenseitigen Außenwandflächen von mehr als 30 m langen Gebäuden eine optische Gliederung der Fassade aufweisen.*

Die Festsetzung dient ebenfalls der Minderung der Außenwirkung eines größeren Baukörpers. Unter der „optischen Gliederung“ sind sämtliche Maßnahmen zu verstehen, die eine strukturierte Fassade erzeugen und dabei den Eindruck entstehen lassen, dass es sich um mehrere Gebäudeteile handelt. Dabei ist ein baulicher Versatz möglich (Fassadenrücksprung, Höhensprung o.ä.), wie auch eine farbliche Fassadengestaltung.

#### *Einfriedungen*

*Einfriedungen an der Papenbergstraße sind nur mit Mauern, standortgerechten lebenden Hecken sowie Zäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.*

Durch die Beschränkung der Einfriedung, soll sichergestellt werden, dass keine Abschirmwirkung durch mögliche Einfriedungen entsteht, sowie die Sichtbarkeit für ein- und ausfahrenden Verkehr auf das Grundstück weiterhin gewährleistet bleibt.

## **8. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Erschließung**

#### **8.1.1 Äußere und innere Erschließung**

Das Grundstück wird über die Papenbergstraße erschlossen. Auch die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt über die Papenbergstraße.

#### **8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Papenbergstraße an den Stadtbusverkehrs angebunden.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

#### **8.2.1 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.

#### **8.2.2 Abwasser**

Der Müritz Wasser-/ Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

#### **8.2.3 Regenwasser**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf dem Grundstück versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Im Landschaftsplan der Stadt Waren Müritz ist der Vorhabenstandort geprägt von Sickerwasserbestimmten Sanden (Sand-Rosterde). Von einer Versickerungsfähigkeit ist zum aktuellen Planungsstand auszugehen.

Die neue Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen



WF I (Warenschhof) und WF II (Feisneck) (Wasserschutzgebietsverordnung – WSGVO Waren (Müritz)) ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht in Kraft getreten. Laut dieser Verordnung befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B.

Durch diese Verordnung ergehen durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz Anordnungen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, die nach Inkrafttreten der Verordnung zu berücksichtigen sind. Der Hinweis wird in die Plansatzung aufgenommen.

#### **8.2.4 Elektrische Energie**

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

#### **8.2.5 Gas**

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

#### **8.2.6 Telekommunikation**

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

#### **8.2.7 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 an der Papenbergstraße.

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).

### **8.3 Brandschutz**

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes kann über Hydranten in der Papenbergstraße erfolgen. Die Papenbergstraße bietet anforderungsgerechte Aufstellflächen für die Feuerwehr, mittels Schlauchsystem kann der Brandschutz im Plangebiet gewährleistet werden.

#### **8.4 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.

#### **8.5 Altlasten/Kampfmittel**

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.

#### **8.6 Immissionen**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt, dies entspricht auch dem umgebenen Nutzungscharakter. Im Norden liegt ein kleiner Garagenkomplex, die Gebäude stehen in einem Abstand von 6 m zum geplanten Baufeld. Es bestehen für das Planvorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken, weder im

Wirkbereich auf das Plangebiet sowie vom Plangebiet ausgehend auf die angrenzende Wohnbebauung.

### **8.7 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.

Das Plangebiet liegt direkt in der Stadt Waren (Müritz) und ist von Bebauung umgeben, das Plangebiet selbst ist bereits bebaut und zum Teil versiegelt. Durch die geringe Größe des Plangebietes und die innerstädtische Lage ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch den Verlust der mit Bäumen bestandenen Grünfläche und Errichtung von Baukörper wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens sehr gering. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Die Müritz wirkt klimaregulierend. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

### **8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

- **Naturschutzgebiete**

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

- **Nationalparke**

Der Müritz-Nationalpark liegt rd. 600m südlich des Plangebietes. Durch die Entfernung und innerstädtische Lage ist der Nationalpark nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das LSG 041a „Mecklenburger Großseenland“ beginnt ca. 160m vom Plangebiet entfernt am Ufer der Binnenmüritz. Durch die Entfernung und innerstädtische Lage des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

- **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 keine gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Plangebiet oder im näheren Umfeld.

- **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 aktuell noch außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Folgender Hinweis wurde in die Plansatzung aufgenommen:

*Durch die in Aufstellung befindliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen WF I (Warenhof) und WF II (Feisneck) (Wasserschutzgebietsverordnung - WSGVO Waren (Müritz) ergehen durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz Anordnungen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, die nach Inkrafttreten der Verordnung zu berücksichtigen sind.*

Somit haben die Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Baumaßnahme die jeweils geltenden Rechtsvorschriften zu berücksichtigen.

- **Abwasserbeseitigung**

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

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**



Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegen südlich des Plangebietes ca. 600m entfernt an der Feißneck. Durch die innerstädtische Lage und die Entfernung ist weder das FFH Gebiet Seen, Moore und Wälder des Müritzgebietes noch das Vogelschutzgebiet Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im Planungsraum befinden sich 34 gesetzlich geschützte Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) geschützt sind. Davon stehen 18 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches und 16 Bäume angrenzend im Süden und Westen des Plangebietes. Der Großteil der Bäume besteht aus Nadelgehölzen, wie Kiefern und Lebensbäume. Im Plangebiet befinden sich viele Laubbäume, darunter Linden, Robinien, Birke, Eiche, Walnuss, Ahorn und Obstbäume. Die Bäume weisen einen Rückstand in der Pflege auf, weiterhin schränken sie die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks erheblich ein, sodass diese Bäume gefällt werden sollen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Die Fällanträge werden separat gestellt, und die Ersatzpflanzungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Waren (Müritz) abgestimmt. Die Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis zu stellen. Im Bebauungsplan sind die geplanten zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereiches bereits als Darstellung ohne Normcharakter kenntlich gemacht. Auch die Linden außerhalb der Baugrenzen sollen gefällt werden, da diese aufgrund mangelnder Pflege (Kopfbäume unterschiedlicher Höhe, teilweise mit sehr niedrigen Kronenansatz) durch eine Baumreihe aus Hochstämmen ersetzt werden soll.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Im Rahmen der Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf Grundlage publizierter Daten, insbesondere aktueller Verbreitungskarten und der Abschätzung potenziell vorkommender Arten durchgeführt. Ergänzend dazu erfolgte eine Begehung der Fläche. Zusätzlich wurde ein Fledermausgutachten angefertigt, dessen Auswertung im Artenschutzfachbeitrag erfolgt.

Das Grundstück liegt aktuell brach, zahlreiche Bäume und Gebüsche sowie die leerstehenden Gebäude, einschließlich Nebenanlagen stellen potenzielle Habitate für Fledermäuse und Brutvögel dar (Hecken- und Gebüschbrüter, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Baumbrüter und Gebäude- und Nischenbrüter). Im Plangebiet wurden die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus nachgewiesen.

Um ein eventuelles Eintreten der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen in die Plansatzung aufgenommen:

- Baufeldberäumung vom 31. Oktober bis 28. Februar zum Schutz der Offenlandarten
- Gebäudeabriss vom 30. November bis 28. Februar
- Keine Bautätigkeiten 1h vor Sonnenuntergang bis 1h vor Sonnenaufgang
- Kontrolle der CEF-Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung

Als CEF-Maßnahme werden 4 Fledermauskästen im Plangebiet festgesetzt. Da diese ihre Wirkung erst mit der Baufertigstellung erzielen sind weitere 2 Nistkästen für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang anzubringen, die zum Zeitpunkt des Gebäudeabrisses ein Ersatzhabitat darstellen.

Nicht alle Artenschutzmaßnahmen können im Plangebiet realisiert werden, da im Plangebiet keine Altbäume zum Anbringen der Nistkästen vorhanden sind. Im räumlichen Zusammenhang sind 13 Nistkästen für Brutvögel vorzusehen.

Die Ausführung der Nistkästen ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Der Standort für die externen Artenschutzmaßnahmen wird im weiteren Planverfahren festgelegt und in Übereinstimmung mit dem Maßnahmen des Landschaftsplanes der Stadt Waren (Müritz) gebracht.

## **9. Durchführung der Maßnahme**

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer ist das Bauunternehmen Schlingmann GmbH. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Grundstück mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die Stadt Waren (Müritz) schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag, um die Ausführung des Bauvorhabens und Erschließung des Gebietes sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen zu regeln.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Waren (Müritz),

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister