

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 Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbH
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 08.11.2021

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	Rahmenplan	5
4.5	Verfahrensprüfung.....	7
4.6	Verfahrenshistorie.....	8
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	10
6.	Beschreibung des Vorhabens.....	10
7.	Inhalt der Satzung.....	11
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	18
8.1	Erschließung.....	18
8.1.1	Äußere und innere Erschließung	18
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	18
8.2	Ver- und Entsorgung.....	18
8.2.1	Trinkwasser	18
8.2.3	Regenwasser.....	19
8.2.4	Elektrische Energie.....	20
8.2.5	Gas.....	20
8.2.6	Telekommunikation.....	20
8.2.7	Abfallbeseitigung	20
8.3	Brandschutz.....	21
8.4	Denkmalschutz	21
8.5	Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz	21
8.6	Immissionen	22
8.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	23
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
9.	Durchführung der Maßnahme	29

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 06.09.2020) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

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 3 m 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 alte Gebäudebestand stellte einen städtebaulichen Missstand dar und wurde zwischenzeitlich abgerissen. 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 4.5 Verfahrensprüfung).

4.1 Ziele der Raumordnung

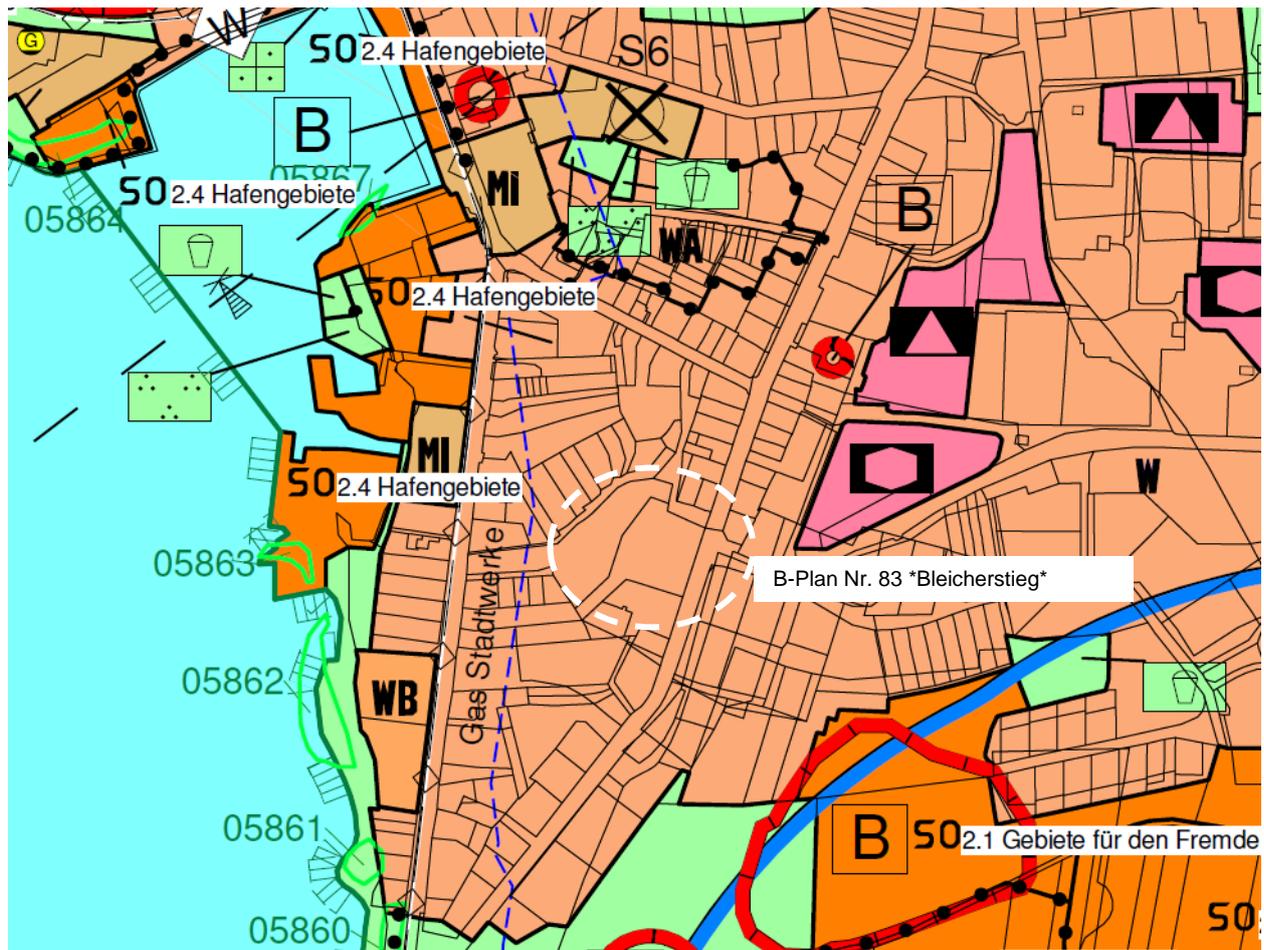
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

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 Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

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 Blocks erhalten.



VAR A
1.260 m ² GF Gebäude
0,35 GRZ
1.800 m ² GF Inkl. Tiefgarage
0,49 GRZ

Die Gebäudehöhen, Geschossigkeiten und Stellung der Baukörper wurden einer detaillierteren Prüfung unterzogen. Der Bebauungsplan greift verschiedene Aspekte der Varianten auf und überführt sie in ein neues Konzept.

Die Varianten B und C des Rahmenplanes stellen für das Plangebiet eine sehr massive Bebauung dar. Sie überschreiten die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Ohne die Errichtung von Tiefgaragen ist die Bebauung schwer umzusetzen.



VAR B
1.600 m ² GF Gebäude
0,44 GRZ
2.130 m ² GF Inkl. Tiefgarage
0,58 GRZ



VAR C
1.440 m ² GF Gebäude
0,40 GRZ
1.980 m ² GF Inkl. Tiefgarage
0,54 GRZ

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 m² beschränkt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der Geltungsbereich ist 3.630 m² groß, sodass die Grundfläche von 20.000 m² weit unterschritten wird. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB 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 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP-pflichtig.

Abschließend ist nach § 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. 600 m 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.

4.6 Verfahrenshistorie

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 02.09.2020 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 19.09.2020 und im Internet unter www.waren-mueritz.de erfolgt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2020 bis zum 07.12.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können durch Veröffentlichung am 14.11.2020 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter www.waren-mueritz.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 16.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 01.02.2021 bis zum 05.03.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB und im Internet öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.01.2021 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter www.waren-mueritz.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Während des Verfahrens wurde der Gebäudebestand abgerissen und das Baufeld beräumt. Bäume mit einem Stammumfang unter 1 m gemessen in 1,3 m Höhe wurden gefällt. Die Vermessungsgrundlage der Planzeichnung wird aktualisiert dargestellt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden bis zum Frühjahr 2021 im Kurpark auf dem Nesselberg umgesetzt, der Gebäudeabriss sowie die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen erfolgte durch eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Plangebiet wird die Errichtung eines Nistkastens für Gebäudebrüter an den neuen Gebäuden festgesetzt, da sich im räumlichen Zusammenhang kein entsprechendes Gebäude finden ließ.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung folgten mehrere Abstimmungsgespräche mit den direkt betroffenen Nachbarn. Anhand der weiter fortgeschrittenen konkreten Hochbauplanung wurde mithilfe von Visualisierungen die Gebäudeanordnung und die Gebäudehöhenentwicklung differenzierter betrachtet. Im Ergebnis wurde die maximale Gebäudehöhe für die Gebäude an der Papenbergstraße (WA 1 und WA 2) um rd. 1 m reduziert. Das rückwärtige Grundstück wurde in zwei Bereiche unterteilt, den tiefer gelegenen südlichen Grundstücksbereich (WA 4) und den höher gelegenen nördlichen Grundstücksbereich (WA 3). Im südlichen Bereich hat sich die maximale Gebäudehöhe um 2,6 m reduziert. Für den nördlichen Bereich wurde die Gebäudehöhe um 4,5 m erhöht und eine IV Geschossigkeit festgesetzt. Auf dem Grundstück selbst erfolgt somit eine Höhenabstufung der einzelnen Gebäude. Hinzu kommt eine wahrnehmbare Abstufung des jeweils letzten Geschosses, wobei die Ausrichtung des Rücksprungs zu den sensiblen Nachbarbereichen erfolgt. Weiterhin wurden die Baugrenzen enger gefasst, um die Abstände zur Nachbarbebauung zu erhöhen.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 06.02.2020) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Insbesondere der nördliche Bereich des Plangebietes war stark verdichtet durch Gebäude, zahlreiche 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. Mittlerweile wurde der gesamte Gebäudekomplex abgerissen und das Baufeld beräumt. Auf dem Grundstück befinden sich nur noch die gesetzlich geschützten Bäume.

6. Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 3.630 m² 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. 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 war im Entwurf so gesetzt, dass mehrere Planvarianten für die Stellung der Gebäude realisiert werden können. Im Rahmen der Abwägung gab es mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Stadtverwaltung, dem Vorhabenträger, dem Planungsbüro und den betroffenen Bürgern. Mit Hilfe von Visualisierungen wurden die wesentlichen Aspekte des Entwicklungszieles einer potenziellen Bebauung herausgearbeitet. Im Wesentlichen wurden die Baugrenzen enger gefasst, sodass an der Papenbergstraße ein Gebäude entsteht und im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei Baukörper realisiert werden können. Mit Rücksicht auf die angrenzende Nachbarbebauung werden die Abstände zwischen Baugrenze und Nachbargrundstück erhöht und die Höhenfestsetzungen reduziert. Dafür wird die Geschossigkeit im Nordwesten des Plangebietes für ein Baufeld auf IV Vollgeschosse erhöht und eine maximale Gebäudehöhe von 82,5 m über NHN festgesetzt. Die unmittelbare Nachbarbebauung an der Papenbergstraße wird somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Zusätzlich wird durch die Festsetzung von Staffelgeschossen ein Rücksprung in der Massivität der Gebäude erreicht. Eine Abstufung in der Geschossigkeit und eine optische Gliederung der Fassade gewährleisten ein harmonisches Einfügen in das städtebauliche Erscheinungsbild des innerstädtischen Areals.

Da die Überplanung des Garagenkomplexes nicht zeitgleich erfolgen kann, ist für die rückwärtigen Gebäude eine andere Erschließung zu finden, als der Rahmenplan es vorgibt. Die Zufahrt zu den Gebäuden soll an der südlichen Grundstücksgrenze von der Papenbergstraße aus erfolgen und in eine Tiefgarage oder eine Stellplatzanlage führen. Der Einfahrtsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Einmündungsbereich der Rosa-Luxemburg-Straße bleibt frei von weiteren Zufahrten und wird somit entlastet. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze parallel zu den Garagen wird ein Fußweg angelegt. Der Rahmenplan sah die Anbindung der Hauszugänge an die öffentliche Erschließung der künftigen Einfamilien-/ Doppelhäuser im Bereich der bestehenden Garagen vor. Diese Anbindung kann jedoch aufgrund des Geländesprungs nicht realisiert werden.

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 Straße Am Seeufer 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 (Müritz) zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus besteht in unmittelbarer Umgebung bereits ein ausreichendes Angebot an touristischen Übernachtungsangeboten, weshalb es aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist derartige Angebote innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 83 vorzusehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Ferienwohnungen sind in Anwendung des §13a BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und werden demnach auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

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 |

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

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 3.630m². Die maximal zulässige überbaubare Fläche beträgt somit 1.452m². Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % (726 m²) erhöht werden. Damit beträgt die maximal zulässige Versiegelung insgesamt 2.178 m².

Im Bebauungsplan ist die maximale Geschossigkeit differenziert festgesetzt. Im WA 1 und WA 2, entlang der Papenbergstraße, ist diese mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist im WA 3 eine IV- Geschossigkeit zulässig, während im Süden wiederum III Geschosse zulässig sind. Damit wird auf die umgebene Nachbarbebauung Bezug genommen und innerhalb des Plangebiets eine Abstufung erzielt. Wobei zusätzlich eine Festsetzung zur Geschossigkeit aufgenommen wird, die die Ausführung des letzten Geschosses im Sinne eines Staffelgeschosses regelt.

Im WA 1 und WA 2 müssen die Außenwandflächen der Nord- und Südfassade des dritten Geschosses einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen. Die Außenwandfläche des dritten Geschosses an der Papenbergstraße muss einen Rücksprung von mind. 0,3 m aufweisen.

Im WA 3 müssen die Außenwandflächen des vierten Geschosses umlaufend einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen.

Im WA 4 müssen die Außenwandflächen der Süd- und Ostfassade des dritten Geschosses einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen.

Ausgenommen von den Festsetzungen unter Punkt 2.1 bis 2.3 sind Treppenhäuser und Aufzüge.

Es wird davon ausgegangen, dass durch ein einrückendes Staffelgeschoss ein Gebäude mit der maximal zulässigen Höhe, in seiner Wirkung zurücktritt und eine optische Aufweitung des Raumes zwischen Neubau und bestehender Wohnbebauung erreicht werden kann und sich der neue Gebäudekomplex in das vorhandene Baumfeld einfügt.

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 Abstände zu den Plangebietsgrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt und bemaßt. Zur Papenbergstraße ist die Baugrenze in einem Abstand von 4 m festgesetzt, um die historische Bauflucht zu erhalten. Es sind jedoch Überdachungen von Eingangsbereichen zulässig:

Im WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Papenbergstraße durch Überdachungen von Eingangsbereichen zulässig.

Die notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung M-V sind auf dem Grundstück zu realisieren, mit Ausnahme des Baufeldes im WA4. Im nordwestlichen Bereich im WA 4 wird

die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze festgesetzt, um ein ausreichend großes Baufeld für die Realisierung von Geschosswohnungsbauten zu gewährleisten, sowie eine möglichst große Abstandsfläche zum Nachbarn einzuhalten. Angrenzend befindet sich eine öffentliche Fläche mit Garagen.

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 Abstandsfläche zur Papenbergstraße unzulässig sind. Die Baugrenzen sind so eng gefasst, dass die konkrete Gebäudestellung nahezu vorgeben ist. Dafür sind Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich die Bauflucht an der Papenbergstraße soll von der Bebauung und von Stellplätzen freigehalten werden, ebenso der nördliche Bereich im WA 1.

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, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Im WA 1 sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in der 4 m Abstandsfläche zwischen der Baugrenze und der Papenbergstraße sowie im nördlichen Bereich unzulässig.

Höhenlage und Begrenzung der Gebäudehöhen

Die Bebauung im Plangebiet lässt sich in drei Bereiche unterteilen. Der erste Bereich ist der Papenbergstraße zugeordnet und beinhaltet WA 1 und WA 2, der zweite Bereich umfasst das WA 3 und der dritte Bereich das WA 4. Beide liegen 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 77,75 m über NHN (im WA 2/ im südlichen tiefergelegenen Bereich) und 78,5 m über NHN (im WA1/ nördlichen höhergelegenen Bereich) festgesetzt. Damit ist eine Bebauung mit 3

Vollgeschossen und Flachdach 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 Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die Ausführung des dritten Geschosses festlegt, indem die Außenwände der Nord- und Südfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 1,5 m 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 etwa 67 m. 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 4 m 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. Aufgrund der Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte eine Umplanung des westlichen Grundstücksbereiches und damit eine weitere Teilung. Der Bereich des WA 3 orientiert sich nunmehr auf die bestehende Höhenlage und den angrenzenden Garagenbereich. Dadurch wird zunächst eine Kellersituation im Erdgeschoss vermieden. Weiterhin wurde der Bereich des WA 3 im städtebaulichen Kontext als weniger sensibel bezüglich der Höhenentwicklung

identifiziert, weshalb nunmehr ein viertes Geschoss zulässig sein soll. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 82,5 m über NHN.

WA 4

Mit der Abgrenzung des WA 4 wurde eine weitere Möglichkeit zum Einfügen der zukünftigen Bebauung eröffnet. Zwischen den Bereichen WA 4 und WA 3 soll nunmehr der Höhengsprung modelliert werden. Eine Bebauung im WA 4 muss sich mit den getroffenen Festsetzungen an die Höhenlage des westlich an das Plangebiet grenzenden Bereich anpassen. Daraus folgt auch, dass die östlich angrenzende bestehende Bebauung nur minimal in der Höhe (ca. 1 m) überschritten wird (maximale Gebäudehöhe 75,40 m über NHN).

Entsprechend nehmen die verschiedenen Baufelder auf die Höhenentwicklung des Gebietes und die umgebende Bebauung Rücksicht.

Spielplätze

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes aufgenommen, um den Ansprüchen des Wohngebietes Genüge zu tun.

Im Plangebiet ist ein Spielplatz für Kleinkinder vorzusehen.

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

Es sind 4 Nistkästen für Gebäudebrüter im Plangebiet an den neuen Gebäuden zu errichten.

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 m² 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, schränken jedoch die Bebauung des Grundstückes enorm ein. Hier steht die Schaffung von Wohnraum und wirtschaftliche Faktoren dem Erhalt entgegen. Der Verlust der prägenden Baumgruppe wird durch Neuanpflanzung ausgeglichen.

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

Für die Hauptdächer sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.

Die Festsetzung dient im Wesentlichen der Gestaltungsfreiheit der Baukörper. Die Höhenbeschränkung stellt den wesentlichen Faktor der Bebaubarkeit des Gebietes dar.

Fassaden

Im WA 1 und WA 2 müssen die straßenseitigen Außenwandflächen von mehr als 30 m langen Gebäuden eine baulich konstruktive 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. Der Charakter des Straßenbildes der Papenbergstraße bleibt damit gewahrt.

Einfahrten

In der Planzeichnung werden die Einfahrtsbereiche festgesetzt. Zusätzlich wird die Einfahrtsbreite geregelt:

In den festgesetzten Einfahrtsbereichen ist jeweils eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

Damit sind keine weiteren Einfahrtsbereiche vorgesehen.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

8.1.1 Äußere und innere Erschließung

Das Grundstück wird über die Papenbergstraße erschlossen. Eine weitere Zufahrt ist im nördlichen Bereich festgesetzt.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

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

8.2 Ver- und Entsorgung

Sollten die vorhandenen/ zurückgebauten Versorgungsanschlüsse hinsichtlich Lage und Dimension für die Versorgung der neuen Anschlussobjekte nicht geeignet sein, sind sie kostenpflichtig zu trennen und neue bedarfsgerechte Anschlüsse ab den Versorgungsleitungen in der Papenbergstraße verlegen zu lassen.

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. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

8.2.2 Abwasser

Der Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, Müritz Wasser-/ Abwasserzweckverband zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

Im Zuge der Kanalverlegung in der Papenbergstraße wurde ein neuer Schmutzwassergrundstücksanschluss für das Grundstück vorsorglich vorgestreckt. Das Schmutzwasser der geplanten neuen Wohngebäude ist dem vorgestreckten Schmutzwassergrundstücksanschluss zuzuführen. Dafür ist dieser kostenpflichtig fertigstellen zu lassen. (Revisionsschacht nachrüsten)

Die nicht mehr genutzten alten Grundstücksentwässerungskanäle in Richtung Papenbergstraße 40-41c müssen nach deren Nutzungseinstellung fachgerecht stillgelegt werden.

Die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser sind verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 142 errichtet und betrieben werden.

Die Errichtung und Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen sind verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes.

Die Errichtung oder Erweiterung von Trockenaborten und Abwassersammelgruben ist verboten.

Die Ausbringung von Abwasser und von unbehandeltem Inhalt von Trockenaborten ist verboten.

Die Versickerung und Verrieselung von Schmutzwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG sowie die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung oder Verrieselung von Schmutzwasser sind verboten.

8.2.3 Regenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf dem Grundstück versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind.

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 (Warenhof) 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 A.

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.

Die Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen vorzugsweise großflächig über die belebte Bodenzone. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 Abs. 2 WHG vorrangig ortsnah versickert werden, vorausgesetzt die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gewährleistet. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde im Zuge der Planung vorzulegen. Die Versickerung hat hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb nach den allgemein anerkannten Regeln der Wasserwirtschaft zu erfolgen, hier DWA A 138 und DWAA M 102. Bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels technischer Einrichtung (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

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 und Bodenschutz

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. 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 der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

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

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, dies entspricht dem umgebenen Nutzungscharakter. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit entspricht gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan, Bebauungsplan sowie ableitend aus der Nachbarschaft gemäß § 34 BauGB somit einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Entwicklung erfolgt innerhalb des Bestandes und entspricht der vorherrschenden Wohnnutzung. Auch wird durch das Planvorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht, dessen Ausmaß zu Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft führt. Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befindet sich die Papenbergstraße und der Einmündungsbereich der Rosa-Luxemburg-Straße. Im WA 1 und WA 2, die direkt an der Papenbergstraße liegen ist mit Einwirkungen von Straßenverkehrslärm zu rechnen. Da es sich um eine innerstädtische Lage und eine Bestandsentwicklung handelt ist dieser Umstand in gewisser Weise zu tolerieren. Um der Einhaltung der zulässigen Lärmrichtwerte Rechnung zu tragen, wird empfohlen Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie immissionsgerechte Grundrissgestaltung zu treffen. Folgender Hinweis wird auf die Plansatzung aufgenommen:

Immissionsschutz

Im WA 1 und WA 2 ist für die zur Papenbergstraße ausgerichteten Schlafräume und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

Im WA 3 und WA 4 sind keine Maßnahmen erforderlich, da die Gebäude entlang der Papenbergstraße eine Schallreduktion bewirken.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

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. 600 m südlich des Plangebietes. Durch die Entfernung und innerstädtische Lage ist der Nationalpark nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das LSG 041a „Mecklenburger Großseenland“ beginnt ca. 160 m 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.

Nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz können in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach Abs. 1 getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet ist. Folgende Auflagen sind

geeignet eine Gefährdung des Zwecks der Schutzzonenfestsetzung auszuschließen. Unter Einhaltung dieser Auflagen kann das wasserbehördliche Einvernehmen zur Ausnahmegenehmigung gemäß § 113a LWaG M-V vom 30. Nov.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, aktuelle Fassung) für die Bebauung in der Wasserschutzzone III. A hergestellt werden:

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG sind verboten, ausgenommen unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C, die entsprechend den Vorgaben der AwSV errichtet wurden. Ölheizungen, die der Gefährdungsstufe A zugeordnet werden, sind entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde erhältlich. Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutz-zonen geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit o.g. Anzeige vorzulegen.

Bau und Betrieb unterirdischer Stromleitungen mit flüssigen wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln sind verboten.

Abfall im Sinne der abfallrechtlichen Vorschriften und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern sowie Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen zu errichten und zu betreiben ist verboten, ausgenommen die Kompostierung aus dem Haushalt stammender Bioabfälle zur Verwertung im eigenen Hausgarten.

Die Verwendung von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind verboten, ausgenommen für die anderen öffentlichen Straßen bei Extremwetterlagen, wie Eisregen, sofern keine abstumpfenden Mittel eingesetzt werden können. In der Straßenreinigungssatzung ist dies zusätzlich geregelt.

Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen ist verboten.

Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Abwasserbeseitigung

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

Die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser sind verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 142 errichtet und betrieben werden.

Die Errichtung und Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen sind verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes.

Die Errichtung oder Erweiterung von Trockenaborten und Abwassersammelgruben ist verboten.

Die Ausbringung von Abwasser und von unbehandeltem Inhalt von Trockenaborten ist verboten.

Die Versickerung und Verrieselung von Schmutzwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG sowie die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung oder Verrieselung von Schmutzwasser sind verboten.

Regenwasser

Die Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen vorzugsweise großflächig über die belebte Bodenzone. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 Abs. 2 WHG vorrangig ortsnah versickert werden, vorausgesetzt die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gewährleistet. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde im Zuge der weiteren Bau- und Erschließungs- Planung vorzulegen. Die Versickerung hat hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb nach den allgemein anerkannten Regeln der Wasserwirtschaft zu erfolgen, hier DWA A 138 und DWAA M 102. Bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels technischer Einrichtung (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

Verkehrswege

Die Vorgaben der RiStWag sind zu beachten. Die Notwendigkeit und der Umfang der Niederschlagsbehandlung von Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III sind gemäß DWA M 153 zu prüfen und zu planen.

Die Verwertung von auslaug- oder auswaschbaren Materialien (z.B. Boden, Schlacke, pechhaltiger Straßenaufbruch u.ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllungen und zum Errichten von Lärmschutzwällen sind ausnahmslos verboten. Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet

unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/ Hilfsstoffe zu verwenden. Zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die Z-0-Werte der LAGA M20 [1997] herangezogen werden. Die Errichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig.

Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherungsvorkehrungen abgestellt werden.

Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe, sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Weitere Modalitäten bzgl. der Schutzzone sind ggf. zu beachten. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen

Bergbau und sonstige Bodeneingriffe

Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, sind verboten. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und die vorübergehende Herstellung von Baugruben sind daher möglich. Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenaufgabe ist zu gewährleisten.

Durchführung von Bohrungen sind verboten, ausgenommen Baugrunduntersuchungen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Kollektoren sind somit verboten.

Bauliche Anlagen

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBauO oder wesentliche Änderung deren Nutzung sind verboten, ausgenommen bauliche Anlagen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung und die einer solchen nicht bedürfen.

• **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegen südlich des Plangebietes ca. 600 m 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 Landkreise 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 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. Der Beitrag wurde erstellt als das Grundstück brach lag, zahlreiche Bäume und Gebüsche sowie

die leerstehenden Gebäude, einschließlich Nebenanlagen potenzielle Habitate für Fledermäuse und Brutvögel darstellten (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 Vermeidungsmaßnahmen in die Plansatzung aufgenommen:

- Baufeldberäumung vom 31. Oktober bis 28. Februar

Die Artenschutzmaßnahmen können nicht wie im Artenschutzfachbeitrag vorgeschlagen im Plangebiet realisiert werden, da keine Altbäume oder Gebäude zum Anbringen der Nistkästen vorhanden sind. Die notwendigen Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Plangebietes. Für den Gebäudeabriss und den Verlust der Fledermausquartiere wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Genehmigung wurde mit Auflagen erteilt. Die ökologische Baubegleitung und die Umsetzung der Ersatzhabitate zum Anbringen von 4 Fledermauskästen am Nesselberg erfolgte bis Ende Februar 2021. Der Bericht wurde der Unteren Naturschutzbehörde übersandt und die Auflagen erfüllt.

Die Vogelnistkästen wurden bis Ende April 2021 umgesetzt und ein Bericht der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

In der Anlage 2 sind die externen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zusammengefasst und dokumentiert.

Es werden folgende externen Ausgleichsmaßnahmen als Hinweis aufgenommen.

Es sind 7 Nistkästen für Höhlenbrüter, ein Waldkauznistkasten am 14.04.2021 im Kurpark am Nesselberg errichtet worden. Es sind 4 Fledermauskästen am 24.02.2021 errichtet worden.

An den neuen Gebäuden im Plangebiet sollen die Maßnahmen für die Gebäudebrüter umgesetzt werden, sodass folgende Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen wird:

Es sind 4 Nistkästen für Gebäudebrüter oder ein Sperlingshaus im Plangebiet an den neuen Gebäuden zu errichten.

9. Durchführung der Maßnahme

Grundstückseigentümer ist das Bauunternehmen Schlingmann GmbH. Die Eigentümerin beabsichtigt das Grundstück mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die Stadt Waren (Müritz) schließt mit dem Grundstückseigentümer 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