

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBL. I. S. 2414), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen,
zur Satzung der



STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

Bebauungsplan Nr. 78 *Warenhof - Am Gutshaus*

für den Bereich
Warenhof,
nördlich des Gutshauses, westlich und südlich der Straße *Am Gutshaus*

Bearbeitet:

ign waren GbR
Siegfried-Marcus-Str. 45 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



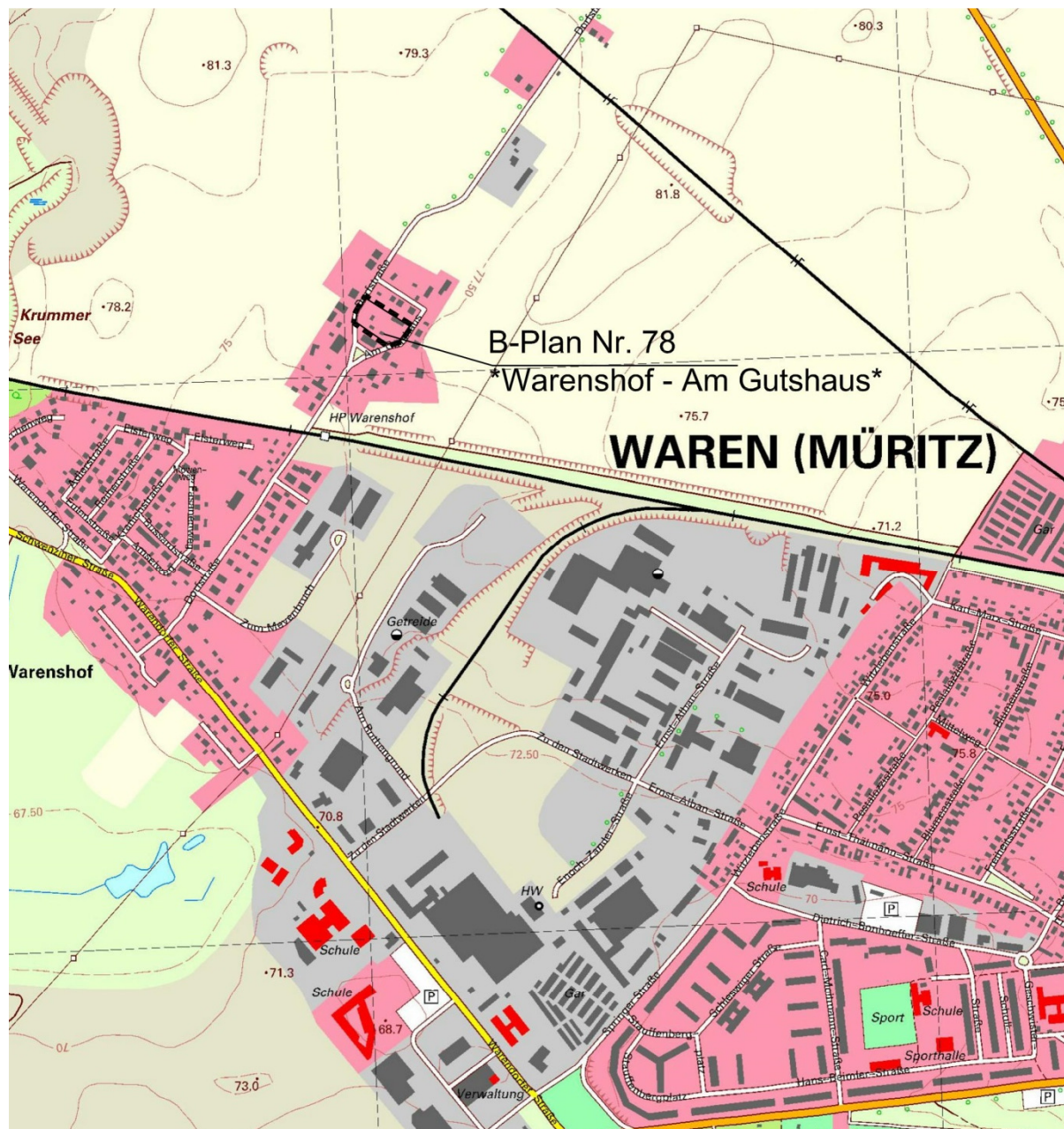
Waren (Müritz), den 04.01.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3	Zweck des Bebauungsplanes	4
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
1.5	Bestehende Nutzung des Plangebietes	9
1.6	Inhalt der Satzung.....	9
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
1.7.1	Erschließung.....	11
1.7.1.1	Äußere Erschließung	11
1.7.1.2	Innere Erschließung.....	11
1.7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	11
1.7.2	Ver- und Entsorgung.....	11
1.7.2.1	Trinkwasser	11
1.7.2.2	Abwasser.....	11
1.7.2.3	Regenwasser.....	12
1.7.2.4	Elektrische Energie.....	12
1.7.2.5	Gas.....	12
1.7.3	Telekommunikation.....	12
1.7.4	Abfallbeseitigung	12
1.7.5	Brandschutz.....	12
1.7.6	Denkmalschutz	12
1.7.7	Altlasten / Bodenschutz	13
1.7.8	Immissionen	13
1.7.9	Klimaschutz / Klimaanpassung	14
1.7.10	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
1.7.11	Durchführung der Maßnahme	17

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte Quelle: GeoPortal.MV 18.06.2015 bearbeitet ign Waren GbR

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Warenschhof im Nordwesten der Stadt Waren (Müritz), nördlich der dort verlaufenden Bahnlinie. Das Gebiet beginnt hinter dem Gutshaus, nordöstlich des Gebäudes und wird umschlossen durch die *Dorfstraße* und die *Straße Am Gutshaus*.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 81/19, 81/20, 81/21, 81/22 und 81/23 der Flur 4, Gemarkung Warenschhof.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen inmitten der bebauten Grundstücke von Warenschhof. Sie befinden sich hinter dem Gutshaus in zentraler Lage. Angrenzend befinden sich private Grundstücke, die bereits mit Einzelhäusern bebaut sind. Die fünf Grundstücke des Bebauungsplanes sind zurzeit verpachtet und werden als Gärten und zur Kleintierhaltung genutzt. Das Bestreben der Pächter geht dahin die Grundstücke zu erwerben und die Nutzung an die unmittelbare Umgebung anzupassen. Zukünftig sollen die Grundstücke als Wohngrundstücke genutzt werden.

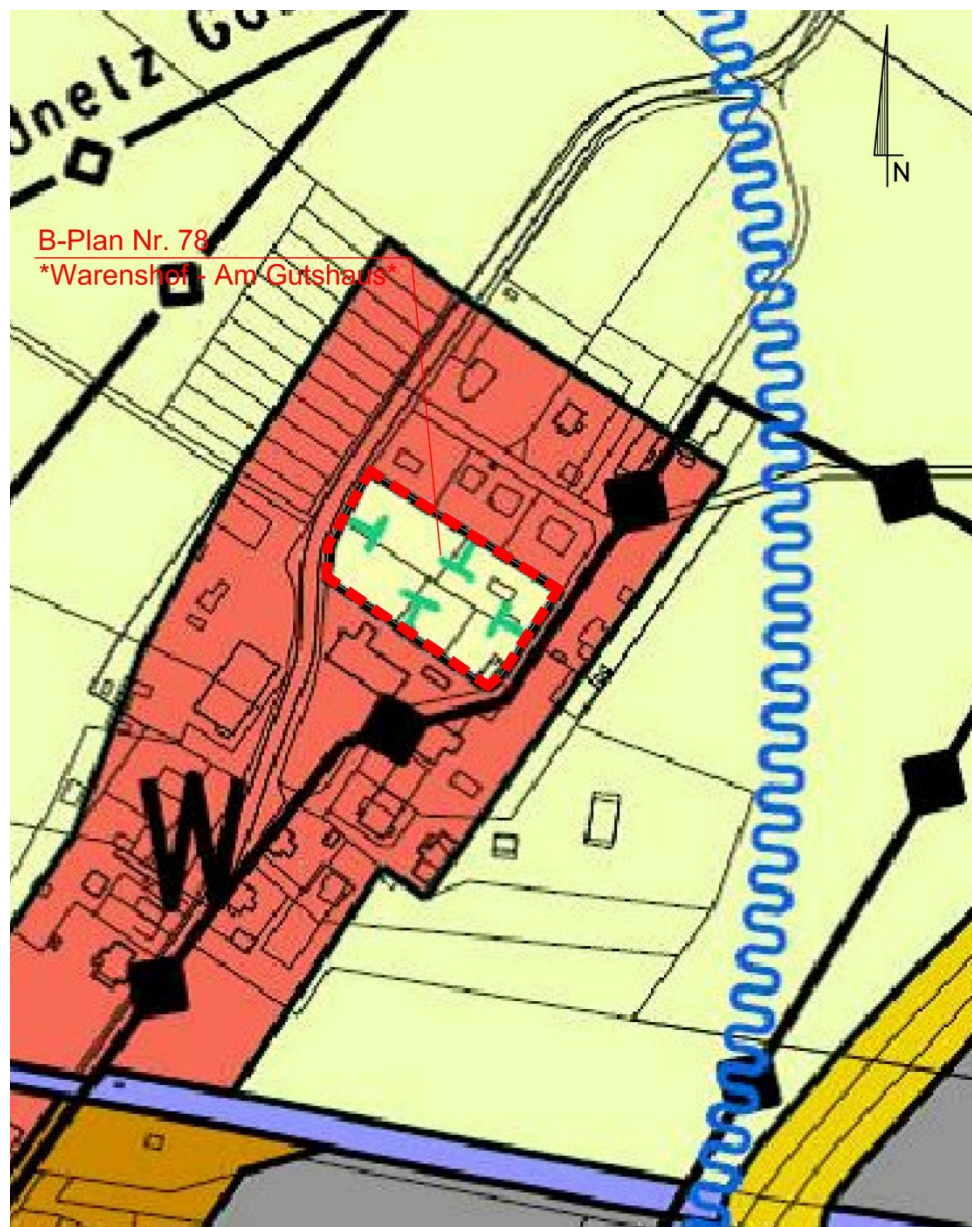
1.3 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 78 *Am Gutshaus - Warenschhof * enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung der vorgesehenen Fläche mit Wohnbebauung. Der Bebauungsplan setzt die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und zur Grünordnung fest.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

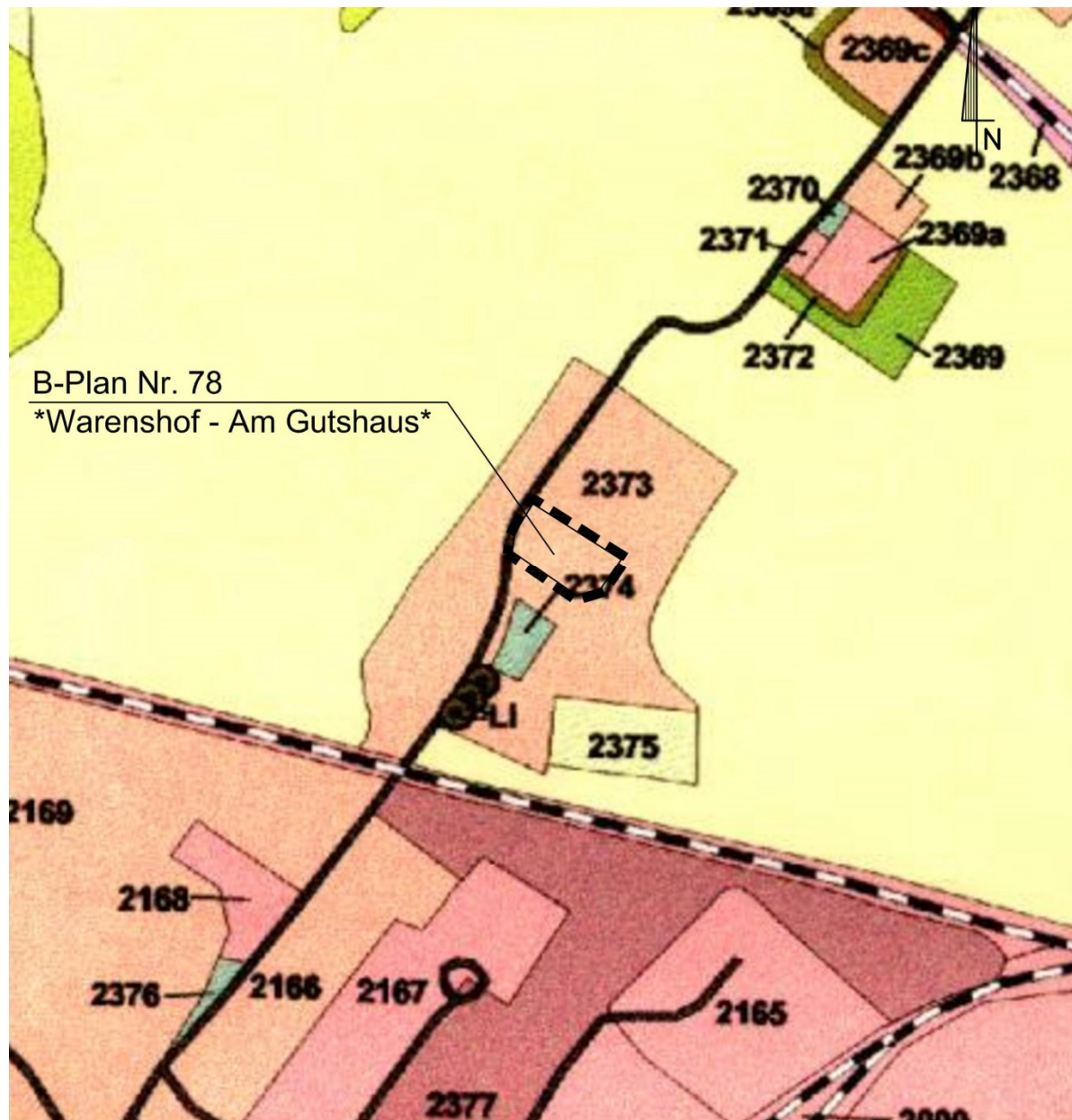
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Danach und nach dem Landesraumentwicklungsprogramm MV wird die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des gehobenen Bedarfs. Mittelzentren bündeln regional bedeutsame Wirtschafts-, Bildungs-, Dienstleistungs-, Handels-, Kultur-, medizinische und soziale Einrichtungen sowie Verwaltung. Nach Punkt 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung Absatz 3 des Regionalen Raumentwicklungsprogramm soll die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Nach Absatz 4 sollen neue Wohngebiete in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden. Der Bebauungsplan gibt die Möglichkeit Flächen für Wohneigentum innerhalb der städtischen Grenzen und der bereits vorhandenen Bebauung zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) wird der Planbereich als Maßnahmenfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz)

Im Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) wird die Fläche als verstärktes Dorfgebiet dargestellt. Die Bebauung steht den Darstellungen im Landschaftsplan nicht entgegen.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) – Biotoptypen

Der Bebauungsplan Nr. 78 *Warens Hof - Am Gutshaus* wird nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13 a Abs.1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der

Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung

Die Flächen des Bebauungsplanes werden bisher als Garten und zur Kleintierhaltung genutzt. Das Kriterium der Wiedernutzbarmachung trifft hier nicht zu.

Nachverdichtung

Die Grundstücke wurden im Rahmen der derzeitigen Nutzung teilweise bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird hier eine höhere Verdichtung durch Wohnbebauung erfolgen als bisher. Es erfolgt eine *Nachverdichtung*.

Andere Maßnahme der Innenentwicklung

Die Nachverdichtung dieser Grundstücke dient der Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Baugebiete. Mit der Bebauung städtischer Bereiche und der Nutzung vorhandener potentieller Baugrundstücke wird dem Bodenschutz (§1a Abs. 2 Satz 1) und dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Nachverdichtung* und *andere Maßnahme der Innenentwicklung* 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.

Der gesamte Bebauungsplan hat eine Fläche von ca. 4.000 m². Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine überbaubare Fläche für das Plangebiet von max. 1.200 m². Die Grenze von 20.000 m² wird nicht erreicht.

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 Grundflächenzahl beträgt 0,30. Damit beträgt die zulässige Grundfläche ca. 1.174 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht UVP-pflichtig.

Abschließend ist nach § 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

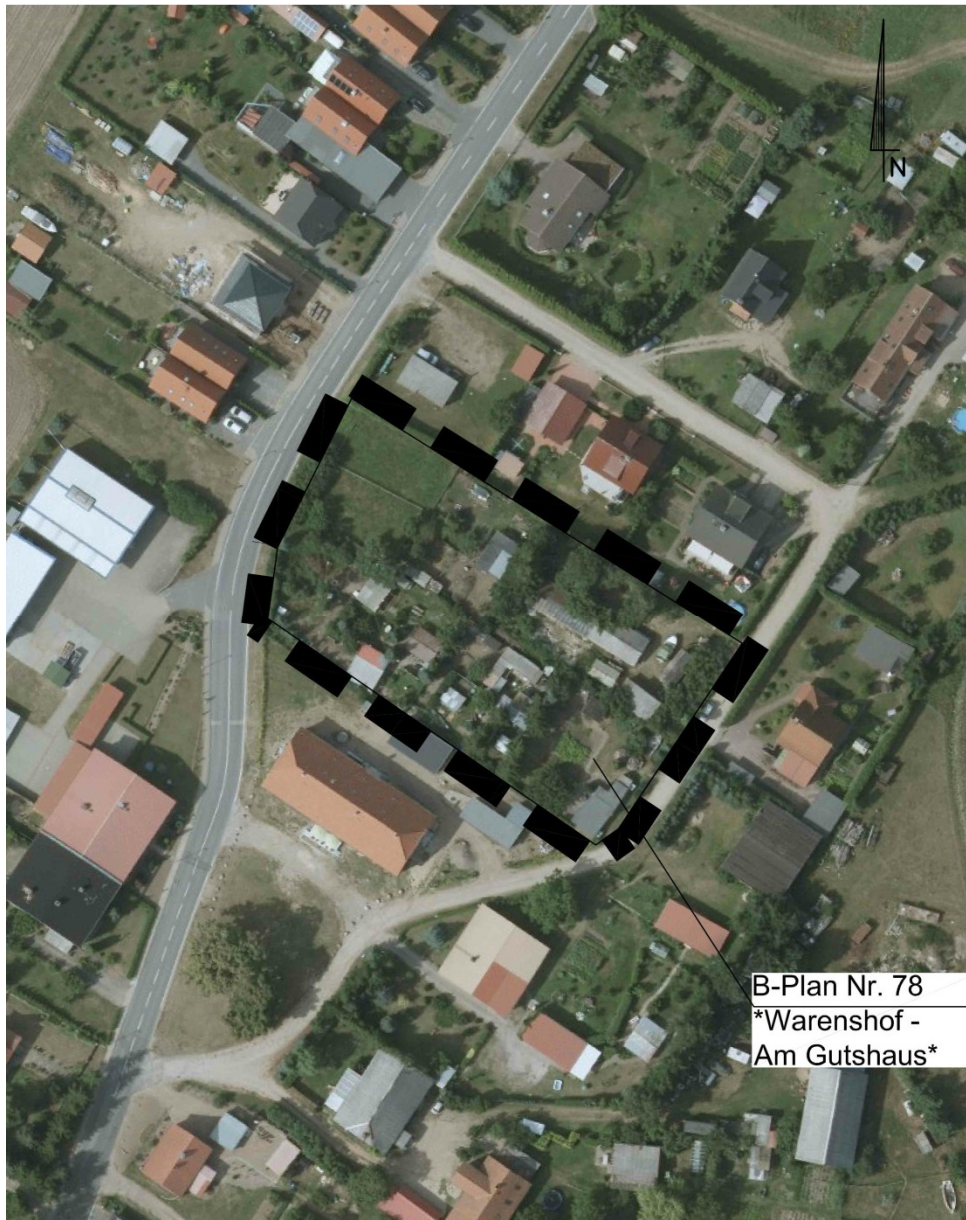
Europäische Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind mehr als 2.000 m bzw. 3.000 m vom Plangebiet entfernt und sind daher von dem Vorhaben nicht betroffen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 78 *Warenhof - Am Gutshaus* kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

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.

1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.de) vom 18.06.2015) bearbeitet ign Waren GbR

Die 5 Grundstücke des Plangebietes werden derzeit als Gärten und zur Kleintierhaltung genutzt. Dementsprechend erfolgte eine Bebauung mit Gartenhäusern und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung.

1.6 Inhalt der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 78 *Warenschhof - Am Gutshaus* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die zukünftige Bebauung und regelt die zukünftige Nutzung der betroffenen Grundstücke.

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sich in diesem Bereich des Stadtgebietes nicht einfügen und die Erschließung die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs nicht gewährleisten kann.

Nach § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. In diesem Rahmen kann Kleintierhaltung weiterhin erfolgen. Eine Nutztierhaltung ist im neuen Wohngebiet nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand der Wohnbebauung. Um die Struktur der umgebenden Bebauung aufzunehmen und die Inanspruchnahme natürlichen Bodens auf ein Minimum zu beschränken, wird für das Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Außerdem wird eine Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. In Wohngebäuden ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Damit wird die Nutzung der Grundstücke auf ein verträgliches, der Umgebung angepasstes Maß begrenzt und der ländliche Charakter des Gebietes bleibt erhalten. Auf den Grundstücken 4 und 5 sind auch Doppelhäuser zulässig. Aufgrund der geringen Fläche dieser beiden Grundstücke und um die Entstehung noch kleinerer Bauflächen zu vermeiden, wird hier eine Mindestgröße der Grundstücke von 500 m² festgesetzt. Die neue Bebauung fügt sich in den Bestand ein. Ferienwohnungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

Um das unmittelbar in der Nähe stehende Gutshaus als prägendes Element zu erhalten, soll keines der neuen Gebäude höher sein als das Gutshaus. Das Gutshaus hat eine Firsthöhe von ca. 11 m. Daher wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Es wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung sicher zu stellen. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt maximal 0,50 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes. Diese Höhe ist ausreichend um das Gebäude an eventuelle Höhenunterschiede im Gelände anzupassen, gleichzeitig wird die Ausführung des Kellergeschosses als Souterrain (Tiefparterre) verhindert.

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.

Anpflanzgebot

Um die zukünftige Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und das Wohngebiet dem Bestand anzupassen, wird textlich festgesetzt, auf jedem Grundstück mindestens ein standortgerechten, einheimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Dieser ist dauerhaft zu erhalten.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

1.7.1.1 Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Landesstraße 205 *Warendorfer Straße* / *Schwenziner Straße* und der *Dorfstraße*. Die äußere Erschließung ist damit gesichert.

1.7.1.2 Innere Erschließung

Das zukünftige Wohngebiet wird von der *Dorfstraße* und der Straße *Am Gutshaus* umschlossen. Alle Grundstückszufahrten erfolgen von der *Dorfstraße* oder von der Straße *Am Gutshaus*. Damit ist die erforderliche Erschließung vorhanden.

1.7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist Warenhof und Warenhof Dorfstraße, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

1.7.2.1 Trinkwasser

Warenhof ist ein Ortsteil der Stadt Waren (Müritz). Diese wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung sichergestellt. Durch die, das Plangebiet umgebende Bebauung, besteht bereits eine Wasserversorgung für dieses Gebiet.

1.7.2.2 Abwasser

Der Müritz Wasser/Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz sichergestellt.

1.7.2.3 Regenwasser

Im Bereich des Bebauungsplanes wird das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf den Grundstücken versickert. Da der Planbereich in der Trinkwasserschutzzone III liegt muß eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat als untere Wasserbehörde beantragt werden.

1.7.2.4 Elektrische Energie

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

1.7.2.5 Gas

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

1.7.3 Telekommunikation

Waren (Müritz) und damit Warenschhof ist mit Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom ausgestattet. Das Plangebiet wird an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen angeschlossen.

1.7.4 Abfallbeseitigung

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

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden 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).

Das Gebiet kann durch das Müllfahrzeug vollständig umfahren werden. Zur Abholung werden die Abfallbehälter an den ausgewiesenen Tagen an der Grundstücksgrenze abgestellt.

1.7.5 Brandschutz

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

1.7.6 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.

1.7.7 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtige Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

1.7.8 Immissionen

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

Innerhalb eines Wohngebietes wird Wohnbebauung errichtet. Die Nutzung entspricht der bereits vorhandenen Nutzung im Gebiet. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass von dem Vorhaben belastende oder beeinträchtigende Immissionen ausgehen. Aufgrund der kleinen Anzahl von fünf zukünftigen Baugrundstücken ist nicht mit einem spürbaren erhöhten Verkehrsaufkommen und davon ausgehenden relevanten Immissionen zu rechnen.

In Nähe zum neuen Wohngebiet hat eine Metallbaufirma ihren Sitz. Mögliche Immissionen, die von diesem Betrieb ausgehen könnten wurden überprüft.

Bei der Erteilung der Baugenehmigung für die Metallbaufirma wurde die umgebende

Bebauung in Anlehnung an die BauNVO als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Hier sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Bei der Errichtung der Metallbaufirma wurde die Baugenehmigung mit der Auflage erteilt, dass die Immissionsrichtwerte für die umgebende Bebauung, tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sowie die Schalldämmmaße der Außenhülle eingehalten werden. Dazu wurde eine Lärmimmissionsprognose erstellt. Diese kommt zu dem Schluß, dass Geräuschemissionen für die nächstgelegenen Nachbarschaften von weniger als 50 dB (A) erreicht werden und damit ein nicht störender Gewerbebetrieb entsteht. Sonn- und Feiertagsarbeit wird ausgeschlossen. Die Betriebszeit an Werktagen ist seit Juli 2015 von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr beschränkt. Außerhalb der Betriebszeiten sind keine Lärmimmissionen zu erwarten. Bei der Lärmimmissionsprognose wurde von einem Mindestabstand der Lärmquelle zur nächstgelegenen Wohnbebauung von 42 m ausgegangen. Dieser Abstand wird zum neuen Wohngebiet ebenfalls eingehalten. Unter diesen Voraussetzungen werden die geforderten Lärmpegelbereiche für das allgemeine Wohngebiet eingehalten. Relevante Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

1.7.9 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.

Bisher wurde die Plangebietsfläche als Gärten und zur Kleintierhaltung genutzt. Aus kleinklimatischer Sicht stellen Grünflächen Kaltluftbildner dar. Aufgrund der geringen Fläche von ca. 4000 m² ist diese Fläche für den städtischen Bereich als Frischluftzufuhr von untergeordneter Bedeutung. Nur die unmittelbar angrenzenden Bereiche könnten aus kleinklimatischer Sicht hier geringfügig beeinflusst werden. Das Wohngebiet weist bereits einen mittleren Versiegelungsgrad auf. Die Plangebietsfläche wird zusätzlich versiegelt. Dadurch reduziert sich die Ausgleichsfunktion im Hinblick auf das Kleinklima geringfügig. Um den ländlichen Charakter des Gebietes zu erhalten und die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dabei wird das Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 nicht ausgeschöpft. Die eingeschränkte Versiegelung begünstigt die Anlage von Grünflächen auf den Grundstücken. Natürlicher Boden wird erhalten. Durch das Anpflanzgebot wird eine Begrünung der Grundstücke ebenfalls begünstigt.

Durch die geringe Größe des Plangebietes ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung des Anliegerverkehrs zu rechnen.

1.7.10 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **N 139 Ostufer Tiefwaren – Falkenhäger Bruch**

Das Naturschutzgebiet liegt mehr als 3.000 m nordöstlich am Tiefwareensee. Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- **NLP 3a Müritz-Nationalpark Teil Müritz**

Der Müritz-Nationalpark beginnt rd. 4.500 m südöstlich auf der anderen Seite der Binnenmüritz. Er ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

- *L 41a Mecklenburger Großseenland*

Das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 2.600 m südlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist durch baulichen Bestand und Infrastruktur vom Schutzgebiet getrennt. Aufgrund der Entfernung wird das Landschaftsschutzgebiet durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt

- *L 46 Torgelower See*

Das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 2.000 m nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung wird das Landschaftsschutzgebiet durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind aufgrund ihrer Entfernung nicht 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 Umkreis von 300 m um das Vorhaben.

- **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

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand eines Wasserschutzgebietes (MV_WSG_2441_06) der Schutzzone III. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen, laut Verordnung, sind zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plansatzung eingetragen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

- FFH-Gebiete

DE 2442-301 Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren

Das FFH-Gebiet beginnt rd. 2.000 m nordöstlich des Plangebietes.

Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- SPA-Gebiete

DE 2441-401 Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fleesensee

Das SPA-Gebiet beginnt rd. 3.000 m südwestlich und rd. 2.700 m nordwestlich des Plangebietes. Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

Horststandorte sind Teil der SPA-Gebiete. In einem Abstand von 1.500 m bis 2.400 m zum Vorhaben gibt es drei nachgewiesene Horststandorte. Zwei davon werden von Fischadlern genutzt. Ein Nest des Weißstorches gibt es innerhalb der Ortschaft Vielist.

Aufgrund der Entfernung sind die Schutzgebiete nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im Plangebiet sind Bäume vorhanden, die laut Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) geschützt sind. Dabei handelt es sich vorrangig um waldartige Gehölze, wie Nadelbäume sowie Weichgehölze, wie Birke und Weide. Diese Gehölze wurden im Zusammenhang mit einer Gartennutzung angepflanzt. Es sind keine erhaltungswürdigen Gehölze darunter. Um Konflikte mit der Neubebauung zu vermeiden, wird der Gehölzbestand nicht zum Erhalt festgesetzt.

Eine erforderliche Fällgenehmigung ist im Rahmen der Baufeldfreimachung vom Eigentümer zu beantragen.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Waldbereiche sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Von vorkommenden Populationen geschützter Tier- oder Pflanzenarten wird, aufgrund der bisherigen Nutzung und der ungünstigen Voraussetzungen der Fläche als Lebensraum, nicht ausgegangen.

1.7.11 Durchführung der Maßnahme

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum. Der Eigentümer wird die Grundstücke veräußern. Mit dem Eigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

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

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.02.2016 gebilligt.

Waren (Müritz), 08.06.2016

gez. N. Möller

N. Möller

Bürgermeister